JUDIMENDIN

214!

CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS DE JUDIMENDI







Índice

0. Introducción

El presente informe recoge los resultados del trabajo de campo realizado para confeccionar un censo de viviendas en el barrio de Judimendi de la ciudad de Gasteiz. Este informe hubiera sido imposible sin toda aquella labor de militancia llevada a cabo por casi dos decenas de personas para realizar todo el trabajo de campo. Este escrito compila también el contraste y la verificación de una serie de hipótesis que formulamos antes de realizar el trabajo de campo y que fueron las que nos impulsaron a llevar a cabo esta experiencia.

Eso sí, este trabajo quiere ser un instrumento para la práctica. Por eso, además de los resultados y de la verificación de las hipótesis que nos planteamos, hemos introducido como uno de los anexos de este informe un análisis de la situación de la vivienda en Euskal Herria realizada por el movimiento en favor de los derechos sociales de Euskal Herria Elkartzen. Estos instrumentos teóricos y estas hipótesis verificadas, nos dieron las bases para dar un paso más, para tratar de poner en práctica lo teorizado. Y eso es lo que recogemos en el Capítulo V de este informe: una propuesta para pasar de la teoría a la práctica y que a través de la experiencia generada enriquezca la teoría. El trabajo realizado hasta ahora ha sido grande, pero el verdadero reto, el de hacer realidad la alternativa al sistema, comienza ahora. Judimendi es la matriz, pero esta apuesta pretende expandirse al resto de la ciudad y a otros barrios y pueblos de Euskal Herria. Pretende desatascar el problema de la vivienda y proyectar que es posible una solución en esta materia, y que además es posible desde la participación social activa, desde la autogestión, poniendo en práctica el poder popular. El éxito de proyectos de este estilo hará posible ir transformando la sociedad hacia un sistema basado en la justicia social. La dedicación y la imaginación creativa serán dos herramientas claves para las personas que se impliquen en este proyecto.

1. Objetivo del estudio

El colectivo por los derechos sociales Elkartzen, la Gazte Asanblada de Judimendi y la Asociación de Vecinos de Judimendi han realizado conjuntamente un estudio en el barrio de Judimendi para elaborar un censo de vivienda vacía.

Los agentes citados compartían unas inquietudes similares que fueron formuladas en una serie de hipótesis:

a) La **carestía de la vivienda en el barrio** (característica extensible a la ciudad –Gasteiz- y a otros pueblos y ciudades de Euskal Herria) que limita la posibilidad de emancipación de las personas jóvenes. O en el caso de efectuar esa emancipación –la mayoría de ocasiones en otros barrios de nueva construcción de la ciudad-, en muchas ocasiones supone que esas personas jóvenes se encadenan a una hipoteca que precariza sus condiciones vitales. La escasa oferta de alquiler y su carestía -difícilmente se encuentran viviendas en alquiler con precios inferiores a los 800 euros- también era algo que nos preocupaba, ya que propiciaba la precariedad a la que se sometía a las unidades convivenciales que tenían que pagar alquileres abusivos de mercado, por lo que nos parecía algo urgente establecer un límite a los precios de los alquileres. Asimismo, nos parecía que era necesario aumentar el parque de vivienda destinado al alquiler –siempre con precios limitados-, ya que nos parecía una opción válida para acabar con la construcción masiva –urbanismo salvaje- y especulativa y con las hipotecas que encadenan a las personas a los Bancos y las Cajas de Ahorros. Además, la documentación a la que habíamos tenido acceso decía que en los lugares de Europa en los que la opción del alquiler era importante, no existía el problema de la vivienda quie padecemos en nuestro entorno.

b) La sensación de que la **población del barrio va envejeciendo**. La composición demográfica del barrio está transitando hacia una población con una edad media cada vez más avanzada, de manera que no se produce un relevo generacional natural que mantenga una distribución de edad equilibrada.

c) La existencia de un parque de **vivienda vacía** en el barrio más o menos amplio. Un hecho que nos parecía un despilfarro teniendo en cuenta los dos puntos anteriores.

Estas inquietudes las hemos constatado en números en el presente trabajo. Hemos demostrado que las viviendas en Judimendi son muy caras –tanto las de venta como las de alquiler-, que existe un parque de vivienda vacía y que el barrio tiende a envejecerse. Aunque esta última constatación puede deberse a diferentes y variados motivos, creemos que la relación de **la carestía de la vivienda y la existencia de viviendas vacías están fuertemente ligadas al envejecimiento del barrio**. Y es que si esas viviendas vacías fueran asequibles (en renta o alquiler) seguro que muchas personas jóvenes del barrio, e incluso la juventud de otras zonas de Gasteiz optaría por venir a Judimendi a vivir, incidiendo en el rejuvencimiento para la pirámide de población y para regenerar el tejido social del barrio.

2. Metodología empleada[1]

Para verificar las tres hipótesis sobre las que partíamos se ha utilizado una metodología *ad hoc* a cada una de las hipótesis.

a) Para **verificar precios** de los pisos en venta y en alquiler son excesivamente elevados nos hemos basado en el análisis de datos ofrecidos por fuentes estadísticas oficiales. A falta de datos pertenecientes al barrio, los datos se refieren al conjunto de la ciudad. El marco es válido, ya que la especificidad de los datos propios del barrio no se desvía prácticamente de la tendencia general de la ciudad. Es decir, aunque existe diferencia de precios de una zona a otra de la ciudad, la característica común es la carestía de los mismos en todos los lugares.

b) Para **comprobar que el barrio está envejeciendo** hemos acudido a fuentes secundarias, a explotaciones de diferentes Anuarios Estadísticos realizados por el Ayuntamiento de Gasteiz.

c) Para **confeccionar el censo de vivienda vacía** hemos elaborado una metodología específica para abordar el objetivo. La metodología para verificar esta hipótesis es la siguiente:

Partimos del parque de vivienda de Judimendi. Delimitamos espacialmente el barrio (*ver mapa-1*) y a continuación dimos los siguientes pasos:

Mapa 1. Mapa del ámbito de estudio, delimitación de los límites del barrio de Judimendi



Fuente: Elaboración propia

[1] La metodología que hemos usado en Judimendi para hacer este estudio es consistente. Eso sí, con los medios técnicos que poseen las instituciones este trabajo se puede hacer de una manera más exhaustiva y con mucha más rapidez.

c.1.) En un primer momento intentamos la posibilidad de acceder a los consumos de agua y electricidad de las viviendas del barrio, algo que nos fue imposible. De haberlo logrado, sacando una media de consumo de agua por vivienda y estableciendo un 50% de la media, las viviendas que estuvieran por debajo de ese consumo serían sospechosas de estar vacías. Lo mismo haríamos con el consumo de luz y una vez cruzadas las dos bases de datos, obtendríamos un listado de viviendas susceptibles de estar vacías. De esta manera nos evitaríamos realizar la observación del conjunto de viviendas.

c.2.) Al no poder acceder a los datos de consumo de agua y luz, decidimos realizar la observación sobre el universo de viviendas. Sin embargo, una vez más nos topamos con la falta de colaboración de las instituciones, en este caso del Ayuntamiento. Y eso que en todo momento ocultamos el verdadero objetivo del estudio –elaborar un censo de viviendas vacías- utilizando excusas como que queríamos hacer un estudio de consumo responsable y sostenible de agua y luz, o que queríamos el censo para buzonear propaganda de la asociación vecinal. Sin embargo, no se nos facilitó el censo de viviendas del barrio.

c.3.) Pues bien, una vez delimitado el barrio, la primera labor fue la de elaborar un censo completo de portales, pisos y manos, para ver el conjunto de unidades que debíamos observar.

c.4.) El siguiente paso fue el de delimitar cómo íbamos a realizar la observación. Debíamos realizar una observación de todas las viviendas del barrio e íbamos a utilizar de informantes a los vecinos y vecinas. El procedimiento utilizado ha sido el siguiente:

c.4.) Acudíamos a cada uno de los portales del barrio y procedíamos a tocar el teleportero desde el primer piso. En el momento en el que algún/a vecino/a nos atendía por el teleportero, le decíamos que veníamos de la AAVV de Judimendi para hacer una encuesta. Previamente, durante el primer fin de semana de Noviembre, habíamos colocado en todos los portales del barrio un cartel que informaba de que la AAVV iba a realizar una encuesta en el barrio y que se agradecía la colaboración del vecindario. La encuesta, que era una "excusa" la hemos realizado a 567 vecinos/as. En el capítulo ANEXO I adjuntamos la encuesta que utilizamos y los resultados. Estos resultados no tienen ningún rigor científico, ya que no hemos respetado las reglas estadísticas del muestreo ni la aleatoriedad, puesto que simplemente era la "excusa" para obtener la información que deseábamos. De todas maneras, ya que la explotación de los datos se realizó en su momento, hemos decidido introducir la encuesta y los resultados en este informe. Una vez dentro del portal, llamábamos a todos los pisos del portal:

c.4.1.) Los pisos en los que nos abrían ya sabíamos que estaban ocupados y les invitábamos a hacer la encuesta. Eso sí, sin insistir demasiado, porque la información que necesitábamos ya la teníamos. Ya sabíamos que esa vivienda no estaba vacía.

c.4.2.) Los pisos en los que no nos abrían, los apuntábamos como sospechosos y acudíamos de nuevo a algún/a vecino/a que sí nos había abierto para, de nuevo con la excusa de que queríamos hacerle la encuesta a ese/a vecino/a que no abría la puerta, preguntarle a qué hora podíamos venir para encontrarle en el domicilio. Las respuestas eran variadas:

c.4.2.1.) Si nos decían la hora a la que podíamos encontrar al/la vecino/a en casa, directamente apuntábamos que esa vivienda estaba ocupada, y ni tan siquiera volvíamos a hacerle la encuesta, ya que teníamos la información que necesitábamos.

c.4.2.2.) En otras ocasiones nos decían directamente que en ese domicilio no vivía nadie. Y esas son precisamente las viviendas que hemos tomado como vacías.

c.4.2.3.) Además, había algunas viviendas sobre las que no podíamos conseguir la información. Del conjunto de 3.056 viviendas que hemos observado, 443 se nos quedaron en duda. Para este tipo de viviendas repetimos la metodología. Acudimos a esas viviendas en un mismo día durante la mañana, por el mediodía y a la noche para tocar el teleportero. En las viviendas que nos contestaron, tratamos de hacer la encuesta y, en cualquier caso las apuntamos como ocupadas. Así, llegamos a la fase final en la que nos quedaron 44 viviendas en duda. Para recabar esa información acudimos a los portales y hablamos con diferentes vecinos y vecinas diciéndoles que estábamos en el tramo final del trabajo de campo –siempre con la excusa de la encuesta- y que necesitábamos saber a qué hora podíamos encontrar a ese/a vecino/a. Finalmente, después de todos esos pasos, aún un número reducido de viviendas (22) han quedado en duda.

d) Una vez recogida toda la información primaria en una base de datos hemos tratado la información para confeccionar este informe. Además, la información de la base de datos la ordenamos para ofrecer el censo de vivienda vacía de Judimendi.

3. Resumen de resultados

En este capítulo resumimos los principales resultados obtenidos de la investigación realizada, unos resultados que vienen a avalar las tres hipótesis con las que partimos al iniciar la investigación.

3.1. La carestía de la vivienda en alquiler y compra hace prácticamente imposible que las personas necesitadas de vivienda accedan a este derecho en el mercado libre. Los precios de las viviendas en Gasteiz (es el marco para el que hemos obtenido datos, pero que es perfectamente extrapolable al barrio de Judimendi) son muy caros, tanto en compra, como en alquiler. Esa carestía hace difícil que la juventud se pueda emancipar del hogar familiar, teniendo en cuenta que los ingresos monetarios de las personas necesitadas de acceso a vivienda suelen ser bastante bajos, debido principalmente a la precariedad del mercado laboral. Esta realidad está propiciando la precarización de las condiciones vitales de una parte importante de la sociedad gasteiztarra.

En la tabla 1 se ofrecen los precios de las viviendas en el mercado libre y se establecen una serie de escenarios en función de los ingresos de las personas para visualizar el tiempo que se necesita en cada situación para adquirir una vivienda. Así las cosas, se mide el tiempo necesario para comprar una vivienda en Gasteiz para una persona con unos ingresos del PIB *per capita*[2] (32.977 euros)– es una media, la mayoría de las veces, las personas necesitadas de acceso a vivienda tienen unos ingresos muy inferiores-, tanto para el precio inicial de una vivienda, como para el del precio final, es decir, una vez sumados los gastos de financiación. Las mismas operaciones se hacen con el tiempo necesario para comprar una vivienda en Gasteiz para una persona con unos ingresos situados en el umbral de la pobreza (en función de la metodología adoptada por Elkartzen -37,5% del PIB per capita- se sitúa en 1.030 euros mensuales para el año 2008) –este perfil es muy común entre personas que necesitan acceder a vivienda-. Tanto para las personas con ingresos de PIB *per capita,* como para los que se encuentran cercanos al umbral de la pobreza, también se hace el cáculo si cada mes destinan al pago de la vivienda un 34% de sus ingresos –porcentaje estimado como suficiente, para garantizar a su vez con el resto de los ingresos otra serie de derechos y necesidades. (ver tabla 1)

Tabla 1: Precios de las viviendas de Gasteiz (m2; una vivienda de 90 m2 y precio medio del alquiler)

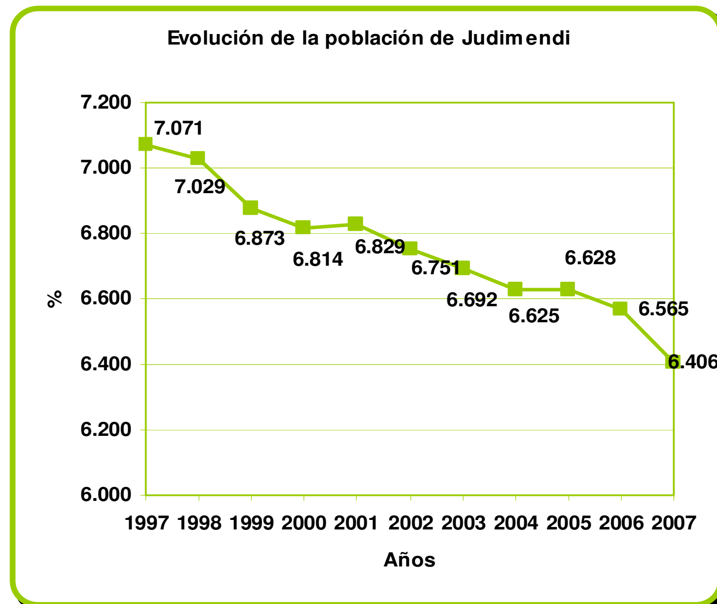
Precios de las viviendas	Precio del metro cuadrado	Precio de una vivienda de 90 metros cuadrados	Precio de una vivienda después de sumarle los gastos de financiación -+80% del precio inicial-	Precio de alquiler
	4.301	387.090	696.762	865
Tiempo necesario para pagar una vivienda en años según diferentes escenarioa		Precio de una vivienda de 90 metros cuadrados (387.090 euros)	Precio de una vivienda después de sumarle los gastos de financiación -+80% del precio inicial- (696.762 euros)	
Para una persona con unos ingresos anuales equivalentes al PIB per capita (32.977 euros anuales) destinando la integridad de esos ingresos		11,7	21,1	
Para una persona con unos ingresos anuales equivalentes al PIB per capita (32.977 euros anuales) destinando como mucho un 34% de esos ingresos (11.212,2 euros anuales)		34,5	62,1	
Para una persona que tiene unos ingresos similares al umbral de la pobreza (1.030 euros mensuales), destinando la integridad de esos ingresos		31,3	56,4	
Para una persona que tiene unos ingresos similares al umbral de la pobreza (1.030 euros mensuales), destinando como mucho un 34% de esos ingresos (350 euros mensuales)		92,2	165,9	

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.er trimestre 2007 y estimación del PIB en los Presupuestos de la CAPV para el 2008.
* El dato de alquiler se refiere a la media de todo el territorio de Araba
** Los gastos de financiación suponen un 80% más del precio inicial

2 El PIB per capita es un indicador que recoge la cantidad de riqueza generada en un territorio y lo que le correspondería a cada persona en ese territorio en función de la riqueza generada. Para la CAPV, en 2008 sería de 32.977 euros anuales por persona. Usamos este indicador para luego poder hacer también el ejercicio matemático del esfuerzo necesario para la compra de vivienda para una persona que esté en el umbral de la pobreza, un indicador que Elkartzen sitúa en el 37,5% del PIB per capita, en 1.030 euros mensuales o 12.366 euros anuales para 2008. Es por ello que usamos el PIB per capita, con el objetivo de homogeneizar al máximo las medidas y los indicadores.

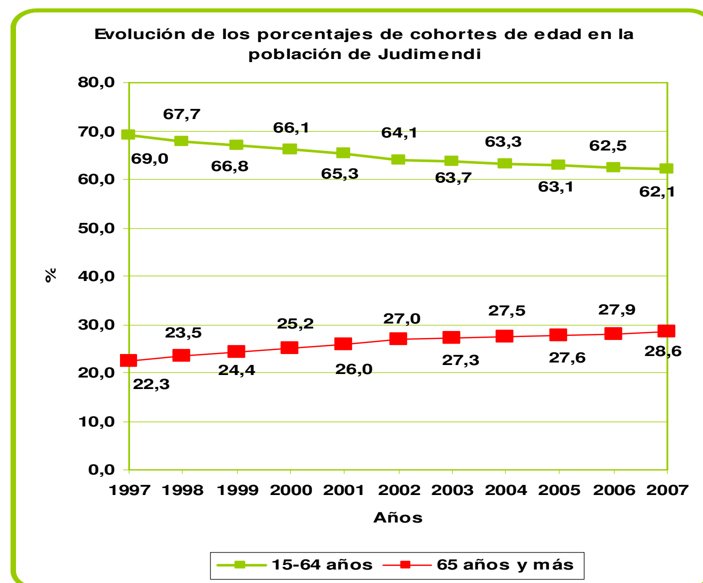
3.2. La población de Judimendi tiende a disminuir y a envejecer. Judimendi es un barrio que ha visto cómo en los últimos 10 años (aunque la tendencia viene de más atrás) el porcentaje de población de 65 años y más va ganando peso en la composición demográfica frente al porcentaje de personas de edades comprendidas entre 14 y 65 años. Para el objeto de este apartado del estudio –justificar que el barrio de Judimendi está aumentando sus índices de vejez-, es suficiente con fijarnos en la evolución desde 1997 hasta 2007. De la misma manera, el barrio además de envejecer, está perdiendo paulatinamente población. Para ver la evolución a la baja del número total de habitantes del barrio cogemos los datos desde el 1997 hasta el 2007. (ver gráficos 1 y 2, y tabla 7)

Gráfico 1: Evolución de la población de Judimendi desde 1997 hasta 2007



Fuente: Elaboración propia a partir de Anuarios Estadísticos del Ayto de Gasteiz

Gráfico 2: Evolución de los cohortes de edad (15-64 y 65 años y más) de la población de Judimendi desde 1997 hasta 2007



Fuente: Elaboración propia a partir de Anuarios Estadísticos del Ayto de Gasteiz

3.3. En Judimendi existen 214 viviendas vacías. En Judimendi –según el estudio realizado por Elkartzen, la G.A. de Judimendi y la A.A.V.V. de Judimendi- existen 214 viviendas vacías, un 7% del total del parque inmobiliario del barrio. Es de destacar, que de las 23 calles que existen en el barrio, en 20 (87%) existe al menos una vivienda vacía. En números absolutos, es Los Herrán la calle que más viviendas vacías tiene, con un total de 36 (9%). En cuanto al porcentaje, es la calle Martínez de Alava la calle que mayor porcentaje de vivienda vacía tiene (28,6%), de manera que más de una de cada cuatro viviendas están vacías en esa calle. José Mardones (10,9%), Juan II (17,4%), Los Herrán (9,0%), Martínez de Álava (28,6%) y Polvorín Viejo (12,5%) son las calles que superan en porcentaje de vivienda vacía a la media del barrio (7,0%). (ver tabla 2)

Tabla 2: Distribución de las viviendas (según su tipología –vacías, habitadas...-) en el barrio de Judimendi

	Número Total de Viviendas en la calle		Número de Viviendas Vacías		Número Viviendas Habitadas		Número de Viviendas que se nos han quedado en duda	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Judimendi	243	100	12	4,9	230	94,7	1	0,4
12 de Octubre	131	100	6	4,6	121	92,4	4	3,3
Benito Ginea	332	100	11	3,3	318	95,8	3	0,9
Cola y Goiti	122	100	7	5,7	113	92,6	2	1,8
Eduardo Velasco	26	100	1	3,8	25	96,2	0	0,0
Errekatxiki	62	100	3	4,8	59	95,2	0	0,0
Federico Baraibar	33	100	2	6,1	31	93,9	0	0,0
José Lejarreta	88	100	4	4,5	83	94,3	1	1,2
José Mardones	239	100	26	10,9	212	88,7	1	0,5
Juan II	69	100	12	17,4	57	82,6	0	0,0
Los Herrán	399	100	36	9,0	362	90,7	1	0,3
Los Mantelli	18	100	0	0,0	17	94,4	1	5,9
Martínez de Alava	77	100	22	28,6	55	71,4	0	0,0
Medico Tornay	64	100	2	3,1	61	95,3	1	1,6
Miranda de Ebro	108	100	7	6,5	101	93,5	0	0,0
Músico Mariano San Miguel	40	100	1	2,5	38	95,0	1	2,6
Nuestra Señora de Estibaliz	167	100	9	5,4	158	94,6	0	0,0
Olagibel	430	100	27	6,3	397	92,3	6	1,5
Polvorín Viejo	40	100	5	12,5	35	87,5	0	0,0
Sáez de Quejana	33	100	0	0,0	33	100,0	0	0,0
Santa Lucía	66	100	4	6,1	62	93,9	0	0,0
Santiago	261	100	17	6,5	244	93,5	0	0,0
Trebiño	8	100	0	0,0	8	100,0	0	0,0
Total	3.056	100	214	7,0	2.820	92,3	22	0,8

Fuente: Elaboración propia a partir del censo de vivienda vacía elaborado por Elkartzen, la Gazte Asanblada de Judimendi y la AAVV de Judimendi.

4. Detalle de resultados

En este capítulo se recogen los resultados de la investigación. Estos resultados los hemos ordenado en función de las hipótesis que habíamos formulado al comienzo del estudio, con el objetivo de hacer una verificación de las mismas.

4.1. La carestía de la vivienda en alquiler y compra hace prácticamente imposible que las personas necesitadas de vivienda accedan a este derecho en el mercado libre. Entre tanto, los parches de la actuación del sector público se limitan a la construcción masiva –urbanismo salvaje- y a la compra-venta que hipoteca a las personas que acceden a una vivienda, frente a la racional apuesta por la optimización del parque de vivienda vacía infrautilizado y por el alquiler en función de los ingresos de las personas inquilinas. Los precios de las viviendas en Gasteiz (es el marco para el que hemos obtenido datos, pero que es perfectamente extrapolable al barrio de Judimendi) son muy caros, tanto en compra, como en alquiler. El metro cuadrado de una vivienda nueva en el mercado libre asciende a 4.301 euros y, por consiguiente, una vivienda de 90 metros cuadrados tiene un precio de 387.090 euros. El alquiler tampoco es una opción asequible para la mayoría de las economías de las personas necesitadas de acceso al uso de una vivienda, ya que su precio medio asciende a los 865 euros. (ver tabla 3)

Tabla 3: Precios de las viviendas de Gasteiz (m2; una vivienda de 90 m2 y precio medio del alquiler)

	Precio del metro cuadrado	Precio de una vivienda de 90 metros cuadrados	Precio de alquiler
Vivienda en el mercado libre	4.301	387.090	865

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.er trimestre 2007
* El dato de alquiler se refiere a la media de todo el territorio de Araba

Por si fuera poco, este -387.090 euros- no es el precio que acabará pagando la persona necesitada de vivienda, ya que a ese precio inicial hay que sumarle los gastos de financiación de la hipoteca, que ya suponen al menos (hay créditos a 50 o más años que superan este porcentaje) un 80% más del precio inicial de la vivienda, con lo que la persona que compra una vivienda acaba pagando 696. 762 euros por aquella vivienda de 387.090 euros. Propietarios de suelo, promotoras, Bancos y Cajas son sobre todo quienes se reparten el pastel de ese aumento del precio de la vivienda. (ver tabla 4)

Tabla 4: Precios de las viviendas de Gasteiz (m2 y una vivienda de 90 m2) después de los gastos de financiación (+80%) derivados de una hipoteca

	Precio inicial	Después de sumarle los gastos de financiación (+80% del precio inicial)
Vivienda en el mercado libre	387.090	696.762

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.er trimestre 2007
* Los gastos de financiación suponen un 80% más del precio inicial

Esa carestía hace difícil que la juventud se pueda emancipar del hogar familiar, teniendo en cuenta que los ingresos monetarios de las personas necesitadas de acceso a vivienda suelen ser bastante bajos, debido principalmente a la precariedad del mercado laboral. Esta realidad está propiciando la precarización de las condiciones vitales de una parte importante de la sociedad gasteiztarra. La precarización en este aspecto de produce en dos sentidos: por un lado, la precarización que sufren las personas que no se

pueden independizar del hogar de sus familiares, y por otro la precarización a la que se ven sometidas las personas que aún habiendo accedido al uso de una vivienda, tienen que hacer frente a una hipoteca o un alquiler que se lleva una parte importante de los ingresos de la unidad convivencial. Si realizamos una serie de operaciones matemáticas, observamos cómo una persona necesitada de acceso a una vivienda con unos ingresos equivalentes al PIB *per capita* –hay que tener en cuenta que las personas necesitadas de acceso a vivienda la mayoría de las ocasiones tienen ingresos inferiores a la media- está expulsada de la posibilidad de adquirir una vivienda en el mercado libre. Y es que una persona con ingresos medios, destinando un 34% -porcentaje estimado como adecuado para poder satisfacer con el resto de los ingresos otra serie de necesidades- de sus ingresos a la compra de una vivienda, necesitaría 62,1 años. Esta situación se agrava exponencialmente en el caso de las personas con ingresos cercanos al umbral de la pobreza (en función de la metodología adoptada por Elkartzen -37,5% del PIB per capita- se sitúa en 1.030 euros mensuales para el año 2008) que, en las mismas condiciones anteriores, necesitarían 165,9 años. (ver tablas 5, 6, 7 y 8).

Tabla 5: Tiempo necesario para comprar una vivienda en Gasteiz para una persona con unos ingresos del PIB *per capita*[3] (32.977 euros)– es una media, la mayoría de las veces, las personas necesitadas de acceso a vivienda tienen unos ingresos muy inferiores-.

	Años
Tiempo necesario para pagar una vivienda en el mercado libre (387.090 euros) para una persona con unos ingresos anuales equivalentes al PIB per capita (32.977 euros anuales) destinando la integridad de esos ingresos	11,7
Tiempo necesario para pagar una vivienda en el mercado libre (tras sumarle los gastos de financiación -80%-, 696.762 euros) para una persona con unos ingresos anuales equivalentes al PIB per capita (32.977 euros anuales) destinando la integridad de esos ingresos	21,1

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.er trimestre 2007 y estimación del PIB en los Presupuestos de la CAPV para el 2008.

Tabla 6: Tiempo necesario para comprar una vivienda en Gasteiz para una persona con unos ingresos del PIB *per capita* –es una media, la mayoría de las veces, las personas necesitadas de acceso a vivienda tienen unos ingresios muy inferiores-, teniendo en cuenta que como mucho puede destinar a la compra de la vivienda un 34% de sus ingresos (11.212,2 euros anuales).

	Años
Tiempo necesario para pagar una vivienda en el mercado libre (387.090 euros) para una persona con unos ingresos anuales equivalentes al PIB per capita (32.977 euros anuales) destinando como mucho un 34% de esos ingresos (11.212,2 euros anuales)	34,5
Tiempo necesario para pagar una vivienda en el mercado libre (tras sumarle los gastos de financiación -80%-, 696.762 euros) para una persona con unos ingresos anuales equivalentes al PIB per capita (32.977 euros anuales) destinando como mucho un 34% de esos ingresos (11.212,2 euros anuales)	62,1

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.er trimestre 2007 y estimación del PIB en los Presupuestos de la CAPV para el 2008.

3 El PIB per capita es un indicador que recoge la cantidad de riqueza generada en un territorio y lo que le correspondería a cada persona en ese territorio en función de la riqueza generada. Para la CAPV, en 2008 sería de 32.977 euros anuales por person. Usamos este indicador para luego poder hacer también el ejercicio matemático del esfuerzo necesario para la compra de vivienda para una persona que esté en el umbral de la pobreza, un indicador que Elkartzen sitúa en el 37,5% del PIB per capita, en 1.030 euros mensuales o 12.366 euros anuales para 2008. Es por ello que usamos el PIB per capita, con el objetivo de homogeneizar al máximo las medidas y los indicadores.

Tabla 7: Tiempo necesario para comprar una vivienda en Gasteiz para una persona con unos ingresos situados en el umbral de la pobreza (en función de la metodología adoptada por Elkartzen -37,5% del PIB per capita- se sitúa en 1.030 euros mensuales para el año 2008) –este perfil es muy común entre personas que necesitan acceder a vivienda-.

	Años
Tiempo necesario para pagar una vivienda en el mercado libre (387.090 euros) para una persona que tiene unos ingresos similares al umbral de la pobreza (1.030 euros mensuales), destinando la integridad de los ingresos	31,3
Tiempo necesario para pagar una vivienda en el mercado libre (tras sumarle los gastos de financiación -80%-, 696.762 euros) para una persona que tiene unos ingresos similares al umbral de la pobreza (1.030 euros mensuales), destinando la integridad de los ingresos	56,4

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.er trimestre 2007 y estimación del PIB en los Presupuestos de la CAPV para el 2008.

Tabla 8: Tiempo necesario para comprar una vivienda en Gasteiz para una persona con unos ingresos situados en el umbral de la pobreza (en función de la metodología adoptada por Elkartzen -37,5% del PIB per capita- se sitúa en 1.030 euros mensuales para el año 2008) –este perfil es muy común entre personas que necesitan acceder a vivienda- teniendo en cuenta que como mucho puede destinar a la compra de la vivienda un 34% de sus ingresos (350 euros mensuales).

	Años
Tiempo necesario para pagar una vivienda en el mercado libre (387.090 euros) para una persona que tiene unos ingresos similares al umbral de la pobreza (1.030 euros mensuales), destinando como mucho un 34% de esos ingresos (350 euros mensuales)	92,2
Tiempo necesario para pagar una vivienda en el mercado libre (tras sumarle los gastos de financiación -80%-, 696.762 euros) para una persona que tiene unos ingresos similares al umbral de la pobreza (1.030 euros mensuales), destinando como mucho un 34% de esos ingresos (350 euros mensuales)	165,9

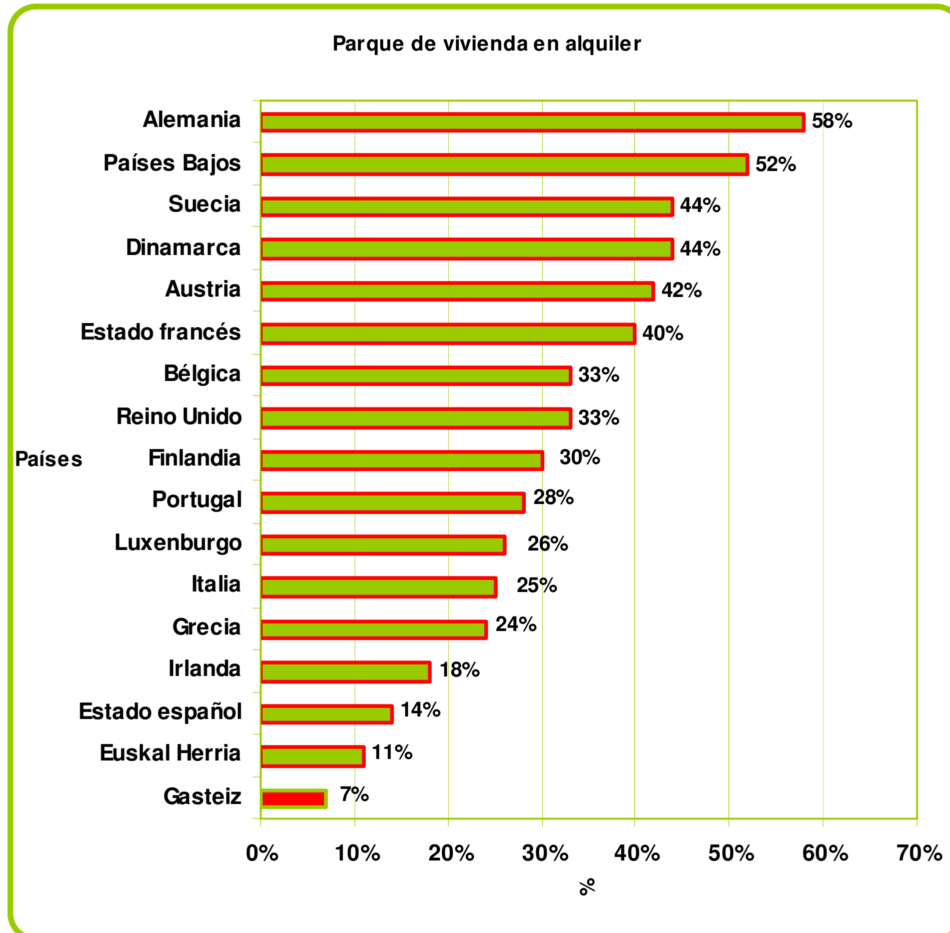
Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.er trimestre 2007 y estimación del PIB en los Presupuestos de la CAPV para el 2008.

Queda claro por lo tanto, que la inmensa mayoría de las personas que necesitan acceder a una vivienda están expulsadas de la opción de satisfacer ese derecho en el mercado. Ante esta situación, lo lógico sería que desde el sector público se implementasen mecanismos y políticas para corregir estos abusos del mercado. Y se hace, lo que ocurre es que las políticas llevadas a cabo desde las instituciones son meros parches que no solucionan el problema de la vivienda. Esas políticas están basadas en los sorteos –los más habituales los sorteos de VPO de las diferentes instituciones-, de manera que no podemos entender cómo un derecho reconocido en diferentes declaraciones internacionales[4], se sortea. Si es un derecho, no se debe sortear. Acaso, ¿alguien imagina que se sortee la operación de apendicitis de una

[4] Artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

persona necesitada de la misma? Lo más grave es que para entrar incluso en la lotería, se exigen unos ingresos mínimos (3.000 para promociones de alquiler y 9.000 para la compra, pero como la opción de la vivienda en propiedad prima sobre el alquiler en las promociones públicas impulsadas desde las instituciones, de facto el límite se establece en los 9.000 euros.), dejando fuera del bombo a las personas con menos recursos económicos. Además, esas políticas institucionales hacen una decidida apuesta por la compra frente al alquiler, cuando en otros lugares de Europa se ha comprobado que una adecuada política de alquiler facilita el acceso a vivienda. Sin embargo, en Gasteiz el porcentaje del parque de vivienda que está en régimen de alquiler (7%) es mínimo, frente a países como Alemania (58%), Holanda (52%), Suecia (44%)...

Gráfico 3: Porcentaje de vivienda en alquiler en diferentes lugares de Europa



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Eustat y el Eurostat

Por último, en este apartado cabría destacar que esa política de las instituciones se basa en la construcción, en un urbanismo salvaje que no atiende a las necesidades de las personas, sino a los intereses crematísticos del lobby de la construcción. Así las cosas, ese urbanismo salvaje está propiciando que el parque de vivienda vacía existente en Euskal Herria –y también en Gasteiz- sea cada vez mayor. Lo racional sería optimizar el parque de vivienda existente, pero los intereses económicos instaurados en el sector inmobiliario hacen que las instituciones legislen en favor de la edificación, ideando además figuras que optimizan el beneficio de los especuladores disfrazándolas de políticas públicas y sociales. Es el caso

de las viviendas de Precio Tasado. Este auge de la construcción, tal y como defiende en uno de sus escritos el economista y estadístico José Naredo, es justificado en base a una serie de mitos[5].

El ejemplo de Gasteiz en esta vorágine edificadora que desde el movimiento popular ha sido bautizada como urbanismo salvaje es muy evidente. Este proceso de urbanismo salvaje se está

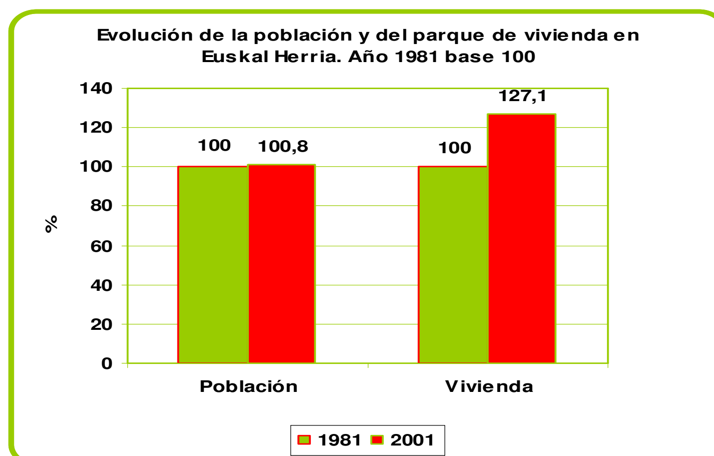
---

[5] Se adjuntan en este pie de página los seis mitos que expone José Naredo en uno de sus esritos. En el artículo explica cómo la costrucción masiva es argumentada desde el lobby de la construcción por la demanda exitente (mitos 3 y 4 –en este punto quizás habría que complementar el mito de la inmigración con la creación de más hogares unipersonales, algo que es objetivo, pero que por sí mismo no justifica la masiva construcción). Los mitos 3 y 4 son los que sirven para avalar la argumentación que se hace en el presente trabajo, pero hemos creído conveniente introducir los seis puntos por lo adecuado que nos ha parecido el análisis de este autor. El estracto de este artículo se refiere al Estado español, pero es exportable a Euskal Herria y a Gasteiz:

> El **primero** de ellos viene a decir así: "En España no hay cultura de alquiler: los españoles quieren vivienda en propiedad casi desde el neolítico". Esta creencia es falsa, ya que en 1950 la situación era justo la contraria: las viviendas ocupadas por sus propietarios suponían solo el 46% del total y eran mucho más minoritarias en las grandes ciudades. Por ejemplo, en Barcelona solo el 5% de las viviendas estaba ocupado por sus propietarios, en Madrid el 6%, en Sevilla el 10%, en Bilbao el 12%... La creación franquista de un Ministerio de Vivienda apuntó, entre otras cosas, a promover la vivienda en propiedad como vacuna preventiva frente a la inestabilidad social: con la retórica falangista del momento se decía que para hacer "gente de orden", para asegurar el conformismo de la población, había que facilitar su acceso a la propiedad de la vivienda y atarla para ello a responsabilidades de pagos importantes. El éxito de esta política vino a culminar medio siglo después de haberse iniciado y un cuarto de siglo después de muerto Franco. Solamente un continuismo digno de mejor causa, en lo que concierne a esta política, permitió cambiar la cultura del alquiler en favor de la propiedad y otorgar a España el récord europeo en este campo. Es evidente que si la situación se forzó en un sentido también podría reorientarse en sentido contrario. ¿Habrá resucitado el Ministerio de Vivienda para invertir la situación en este campo? ¿Podrá movilizar en favor del alquiler a ese tercio de viviendas secundarias y desocupadas la nueva Agencia creada para ello?
>
> El **segundo** nos dice "Pagando alquiler se tira el dinero: compre una vivienda y conviértase en propietario". Este es un buen eslogan publicitario para promover la venta de viviendas, pero esconde la verdadera disyuntiva a la que se enfrenta quien quiere habitar una vivienda pero carece del patrimonio necesario para comprarla. La decisión oscila entre pagar una renta al propietario de una vivienda en concepto de alquiler, o pagar una renta a una entidad financiera para que le preste dinero para comprarla. En ninguno de los dos casos se tira el dinero, sino que se paga por un servicio. El engaño también procede de ignorar que el titular no es propietario pleno de la vivienda hipotecada, ya que en caso de impago el prestamista pasaría a ser el propietario, desahuciando al titular de la misma. Sólo si el comprador paga religiosamente los intereses del crédito y devuelve el principal, acabará adquiriendo al fin la propiedad –libre de cargas– del inmueble. Y con los plazos tan dilatados que hoy se establecen para posibilitar los pagos, esto podría ocurrir dentro de treinta o cuarenta años, beneficiando con la plena propiedad del piso, más que al adulto que empezó a pagarlo, a los posibles herederos y al prestamista, que habría cobrado en forma de intereses cantidades que probablemente superen el importe mismo del piso. Son las previsiones de evolución del tipo de interés y del precio y el alquiler de la vivienda las que determinan si saldrán mejor parados los que alquilan o los que compran, además de las desgravaciones o apoyos que la fiscalidad otorgue en uno u otro sentido. Con previsiones de tipos de interés al alza y de precios de la vivienda a la baja, el alquiler sería más recomendable que la compra y viceversa. De ahí que el afán de comprar venga avalado por el siguiente mito a comentar.
>
> **Tercero:** "Los precios de la vivienda nunca han bajado ni bajarán". La experiencia indica, por el contrario, que los precios bajaron en el pasado y, con mayor razón, podrán hacerlo en el futuro. Sin ir más lejos, el índice general de precios de la vivienda, elaborado por el antiguo Ministerio de Fomento, registró caídas para la media nacional cuando la anterior burbuja inmobiliaria, que se desinfló tras los festejos de 1992. En efecto, este índice cayó para la vivienda nueva durante 1992 y 1993 y para la vivienda usada durante 1992. Y hay que advertir que en el caso de la vivienda usada este índice tiene aversión a la baja, pues no se apoya en verdaderos precios de mercado sino de tasación que, al igual que los precios de los anuncios, acusan una inercia importante: cuando decae un período de auge aumenta el período de venta y los más necesitados de liquidez acaban vendiendo por debajo de los precios inicialmente demandados en los anuncios o atribuidos en las tasaciones. En período de declive los precios de mercado tienden a caer más que los de tasación, tal y como confirma la experiencia del ciclo anterior, en el que los precios de las nuevas promociones –más acordes con los precios de mercado– cayeron mucho más que los de tasación de la vivienda usada. En cualquier caso el declive anterior fue corto, al igual que la memoria que se tiene de él. El hecho de que no tengamos experiencias de caídas estrepitosas y prolongadas de los precios de la vivienda, como las ocurridas en otros países, permite mantener impunemente el mito de la irreversibilidad a la baja de los precios de la vivienda, pese a que los espectaculares niveles alcanzados hacen mucho más previsibles que nunca correcciones a la baja. Sobre todo cuando las promociones nuevas están inundando el mercado, que ya cuenta con un importante stock de viviendas en venta.
>
> **Cuarto**: "Hay que forzar la construcción de vivienda nueva para cubrir el déficit existente". Cuando España encabeza a la Unión Europea en número de viviendas por cada mil habitantes no cabe seguir hablando de déficit de viviendas. Sin embargo España ocupa un lugar bastante modesto en número de viviendas principales por mil habitantes. La espectacular disociación que separa la dotación de viviendas totales y de viviendas principales se explica porque España también es líder europeo en viviendas secundarias y desocupadas por mil habitantes. Pues en el último boom inmobiliario han comprado y acumulado viviendas –como inversión más o menos compartida con el uso– quienes podían pagarlas, no quienes más las necesitaban para vivir en ellas. De ahí que la masiva construcción de los últimos años haya sobredimensionado el stock de viviendas sin que con ello se haya satisfecho la falta viviendas de la población más necesitada, habida cuenta el desplome de la vivienda social.
>
> **Quinto**: "Los emigrantes son los grandes compradores de vivienda que compensan el declive de la demografía interna" o, también, "la demanda de viviendas se mantiene fuerte por la entrada de emigrantes". En los últimos años el número de viviendas construidas alcanzó máximos históricos a la vez que la baja natalidad, que se viene observando desde hace treinta años, acentuó el envejecimiento de la población y redujo a mínimos históricos el crecimiento natural de la misma. Así, cuando el estancamiento y la previsible disminución de la demografía interna no reclaman para el uso las enormes cantidades de vivienda nueva que se están construyendo, se recurre a la justificación de los inmigrantes, confundiendo dos cosas bien distintas: necesidades de alojamiento y demanda solvente de vivienda. Todo ello con tal de no reconocer que lo que mueve tan desmedidos afanes constructivos no es ningún empeño de satisfacer necesidades de alojamiento, sino el pingüe negocio de las plusvalías derivadas de las recalificaciones de suelo, siendo la construcción el medio colaborador necesario para posibilitar la transformación de los terrenos rústicos en suelo edificado, añadiendo como poco tres ceros a su valor. Con todo, hay que matizar que, por contraposición a los inmigrantes-trabajadores, están los inmigrantes-inversores (turistas o jubilados) que sí han inflado sensiblemente la demanda de viviendas de uso más o menos estacional en los territorios insulares y del litoral mediterráneo.
>
> **Sexto**: "No hay burbuja inmobiliaria: la escasez de suelo es la culpable del alto precio de la vivienda". Esta idea queda sin respaldo cuando se observa que la expansión del suelo urbanizable ha venido superando ampliamente las necesidades de edificación. El precio del suelo urbanizable se calcula como saldo tras descontar del precio de venta (de los metros cuadrados construidos que admite) todos los gastos de promoción y construcción. El precio así obtenido sirve para estimar el valor del stock total de suelo urbanizable, que sólo en escasa medida se moviliza y construye. Vemos, por tanto, que el precio de ese producto final que es la vivienda atribuye valor al precio del suelo y no sólo al revés. De hecho ambos precios se ligan de forma indisoluble, ya que el precio de los solares que puede comprar un promotor se estima como saldo de la manera indicada y pesa inevitablemente sobre el coste de la vivienda.

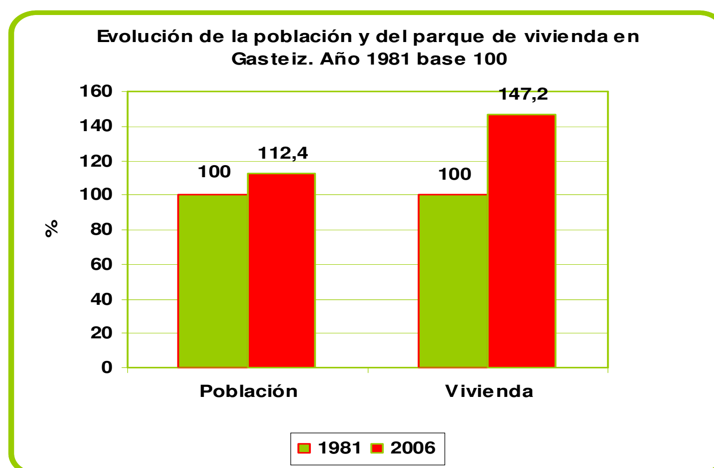
produciendo en muchos lugares de Euskal Herria (Bakio, Lezama, Artziniega, Dulantzi, Iruñea, Gendulain, Altza, Pasaia, Lekeitio...) en donde diferentes planes y planeamientos territoriales están proyectando doblar o incluso triplicar el parque inmobiliario y la población de estos municipios, con lo que ello acarrea para la identidad de esos barrios, pueblos y ciudades. Basta con ofrecer algunos datos. Para el periodo 1981-2001 (última fecha para la que tenemos datos unificados para Euskal Herria) observamos lo siguiente: que mientras el número de viviendas aumentó de 1.012.477 a 1.287.127, un 27%, la población creció de 2.881.384 a 2.903.263, no llega a un 1%. En cuanto a Gasteiz, podemos decir que la popblación ha pasado de los 199.449 habitantes de 1986 a los 225.572 de 2006 según datos de padrón. Esto significa un aumento de un 12,4%. Entre tanto, el parque de vivienda ha pasado de 68.981 a 101.518 viviendas un aumento del 47,2%. Es muy llamativo el espectacular crecimiento del parque de vivienda de Gasteiz en tan sólo 20 años. Y es que un tercio de ese parque, alrededor de 33.000 viviendas ha sido edificado en este periodo. Si bien es cierto que la evolución del tamaño familiar (el aumento de las familias unipersonales) ha podido incidir, este factor no explica este crecimiento abusivo y desorbitado del parque de vivienda. (ver gráficos 4 y 5).

Gráfico 4: Evolución de la población y del parque de vivienda en Euskal Herria entre los años 1981 y 2001, teniendo como base=100 el año 1981.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del datuen talaia confeccionado por Aztiker para Gaindegia

Gráfico 5: Evolución de la población y del parque de vivienda en Gasteiz entre los años 1981 y 2006, teniendo como base=100 el año 1981.

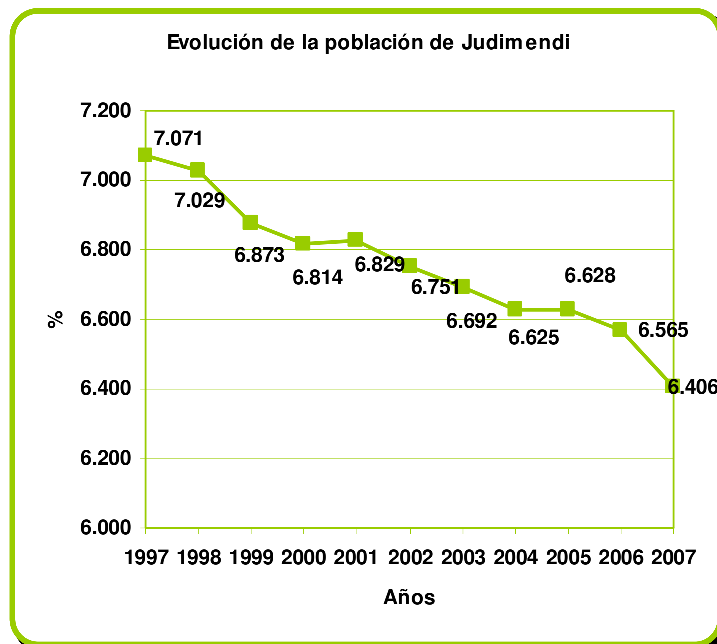


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del datuen talaia confeccionado por Aztiker para Gaindegia, del Eustat y del Departamento de Hacienda del Ayuntamiento de Gasteiz correspondientes al Catastro de 2006

Hay que reseñar que este urbanismo salvaje no ha solucionado el problema de acceso a vivienda, ya que la masiva construcción no ha provocado una caída de los precios, un argumento que sostenían las tesis más neoliberales para justificar sus negocios. Por el contrario, es evidente que esta práctica es completamente contraria a cualquier planteamiento de sostenibilidad, ya que supone un grave ataque a nuestro entorno. Además, esta tendencia al urbanismo sin control, ha propiciado la proliferación de viviendas infrautilizadas, muchas de ellas vacías. Profundizaremos en esta realidad en el apartado 4.3.

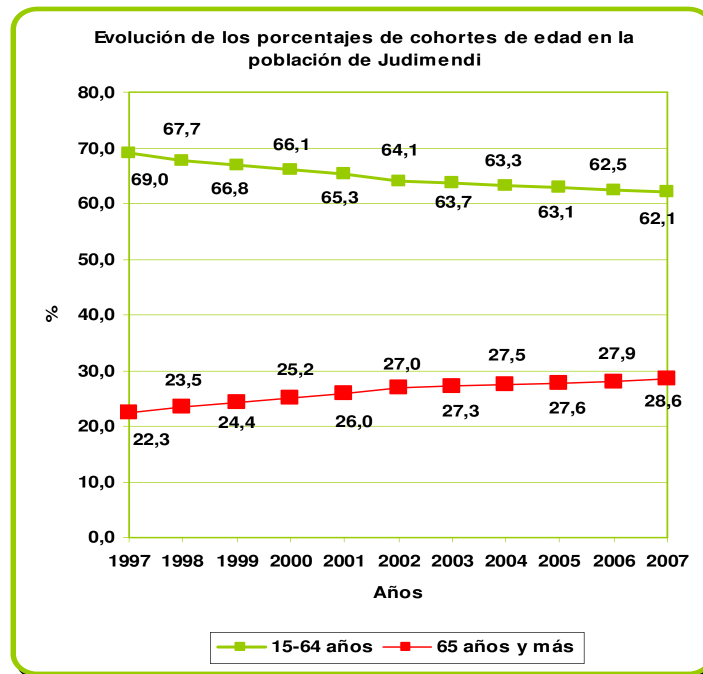
4.2. La población de Judimendi tiende a disminuir y a envejecer. En el periodo que va desde el año 2000 hasta el 2007, y fundamentalmente entre los años 2006 y 2007, el barrio ha perdido una importante cantidad de población, concretamente un 6%, en términos absolutos 408 personas. Además, el porcentaje de las personas con edades superiores a los 65 años ha aumentado en el mismo periodo, mientras desciende el porcentaje de personas de entre 14 y 65 años. Judimendi es un barrio que ha visto cómo en los últimos 10 años (aunque la tendencia viene de más atrás) el porcentaje de población de 65 años y más va ganando peso en la composición demográfica frente al porcentaje de personas de edades comprendidas entre 14 y 65 años. Para el objeto de este apartado del estudio –justificar que el barrio de Judimendi está aumentando sus índices de vejez-, es suficiente con fijarnos en la evolución desde 1997 hasta 2007. De la misma manera, el barrio además de envejecer, está perdiendo paulatinamente población. Para ver la evolución a la baja del número total de habitantes del barrio cogemos los datos desde el 2000 hasta el 2007. (ver gráficos 6 y 7, y tabla 9)

Gráfico 6: Evolución de la población de Judimendi desde 1997 hasta 2007



Fuente: Elaboración propia a partir de Anuarios Estadísticos del Ayto de Gasteiz

Gráfico 7: Evolución de los cohortes de edad de la población de Judimendi desde 1997 hasta 2007



Fuente: Elaboración propia a partir de Anuarios Estadísticos del Ayto de Gasteiz

Tabla 9: Evolución de los cohortes de edad de la población de Judimendi desde 1997 hasta 2007

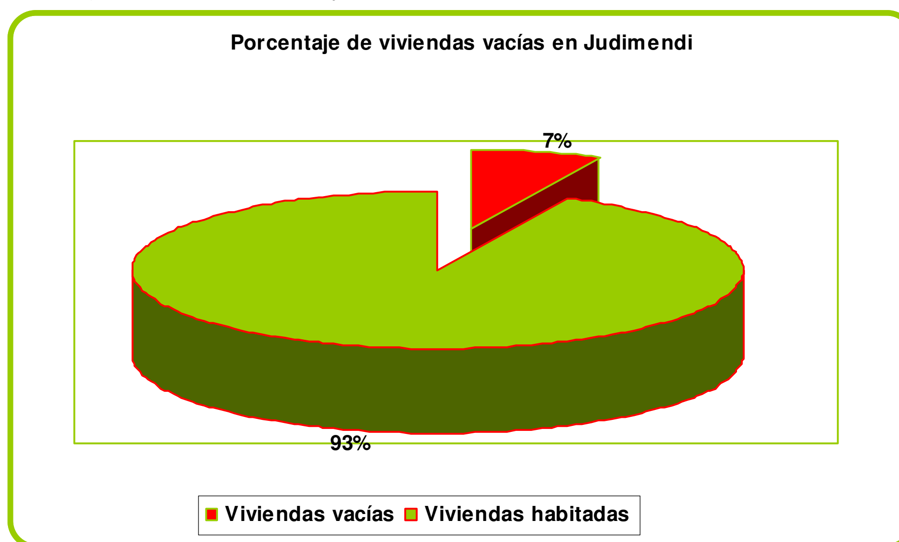
		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
0-14 años	Absolutos	619	614	603	592	600	600	604	609	618	632	598
	%	8,8	8,7	8,8	8,7	8,8	8,9	9,0	9,2	9,3	9,6	9,3
15-64 años	Absolutos	4.877	4.762	4.594	4.505	4.456	4.326	4.261	4.193	4.179	4.104	3.980
	%	69,0	67,7	66,8	66,1	65,3	64,1	63,7	63,3	63,1	62,5	62,1
65 años y más	Absolutos	1.575	1.653	1.676	1.717	1.773	1.825	1.827	1.823	1.831	1.829	1.828
	%	22,3	23,5	24,4	25,2	26,0	27,0	27,3	27,5	27,6	27,9	28,6
Total	Absolutos	7.071	7.029	6.873	6.814	6.829	6.751	6.692	6.625	6.628	6.565	6.406
	%	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia a partir de los Anuarios estadísticos del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Es de reseñar que la mayor pérdida de población en Judimendi se produce entre los años 2006 y 2007 (también hay una pérdida importante de población en el periodo 98-99, aunque menor que la reciente porcentualmente y en términos absolutos). El barrio pierde casi 160 personas, en números absolutos. Y lo más significativo, es que aunque el barrio tiende a envejecer, en el cohorte de edad de mayores de 65 años tan sólo existe una baja. La pérdida más evidente, casi 125 personas, se produce en el tramo de edad de entre 14 y 64 años. Esta pérdida podría deberse a un abandono de esas personas del barrio, para independizarse en otras zonas de la ciudad. Eso sí, esta última hipótesis habría que contrastarla con otra serie de indicadores, ya que con los datos que disponemos es imposible verificarla.

4.3. En Judimendi existen un total de 214 viviendas vacías, un 7% del total del parque de vivienda del barrio. (ver gráfico 8)[6].

Gráfico 8: Porcentaje de vivienda vacía en Judimendi



Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo de campo realizado

Es de destacar, que de las 23 calles que existen en el barrio, en 20 (87%) existe al menos una vivienda vacía. En números absolutos, es Los Herrán la calle que más viviendas vacías tiene, con un total de 36 (9%). En cuanto al porcentaje, es la calle Martínez de Alava la calle que mayor porcentaje de vivienda vacía tiene (28,6%), de manera que más de una de cada cuatro viviendas están vacías en esa calle. José Mardones (10,9%), Juan II (17,4%), Los Herrán (9,0%), Martínez de Álava (28,6%) y Polvorín Viejo (12,5%) son las calles que superan en porcentaje de vivienda vacía a la media del barrio (7,0%).(ver gráfico 8 y tabla 10).

Teniendo en cuenta los datos mencionados, debemos decir que es posible que algunas de las viviendas vacías que existen en el barrio pueden estar necesitadas de rehabilitación y que en estos momentos no estén disponibles para ser habitadas[7].

[6] Este porcentaje no lo podemos comparar con el porcentaje de viviendas vacías de otros pueblos o ciudades de Euskal Herria, ya que la fuente que utilizamos para contabilizar el número de viviendas vacías (el "datu talaia" confeccionado por Aztiker –empresa dedicada a la Investigación Acción Participativa en el ámbito de la sociología- para el Gaindegia –observatorio socioeconómico vasco-) toma como vivienda vacía las segundas y sucesivas viviendas y las propiamente vacías. En nuestro estudio del barrio de Judimendi, tan sólo hemos contabilizado las viviendas vacías. Además, esta base de datos se basa en los censos de vivienda realizados en el Estado español para el año 2001 y en el Estado francés para 1999, mientras nuestro trabajo de campo se realizó en 2006 Esta realidad nos pone de relieve la necesidad que tiene Euskal Herria de tener un Instituto de Estadística propio para poder hacer análisis que contemplen la realidad de Euskal Herria en su conjunto y construir unos indicadores que nos ayuden a conocer la realidad de una manera fiable. Es necesario también que se redefinan los indicadores estadísticos que se utilizan, ya que hoy los utilizados desde las instancias de poder sirven precisamente para ello, para justificar y reproducir esas situaciones de poder. Se hace inevitable construir unos indicadores al servicio de las necesidades de la población, para que *a posteriori*, las acciones impulsadas como consecuencia de los diferentes análisis sean acertadas y atiendan a la satisfacción de esas necesidades. Para ello, es imprescindible un diagnóstico correcto. Además, la sociología nunca es neutra y desde los movimientos sociales debemos apostar por una sociología y una estadística comprometida con las necesidades y deseos populares que ayude a transformar la realidad, una sociología que más hallá de la teoría sea una herramienta para la práctica y la transformación.

7 Eso sí, esto no debe suponer un obstáculo insalvable. Habría que estudiar fórmulas para posibilitar la reahbilitación de esas viviendas para que puedan ser habitadas. Una manera podría ser la de ofrecer esa vivienda a personas que vayan aprendiendo oficios relacionados con la rehabilitación de esas viviendas y que vayan acondicionándolas y que cuando esas viviendas sean habitadas –preferentemente en alquiler por esas personas que las han rehabilitado- el trabajo acumulado en esa vivienda sirva como pago del alquiler durante ese periodo. Es decir, la vivienda se rehabilitaría a cambio de que la persona propietaria la ceda durante un tiempo en un alquiler solidario.

Tabla 10: Distribución de las viviendas (según su tipología –vacías, habitadas...-) en el barrio de Judimendi

	Número Total de Viviendas en la calle		Número de Viviendas Vacías		Número Viviendas Habitadas		Número de Viviendas que se nos han quedado en duda	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Judimendi	243	100	12	4,9	230	94,7	1	0,4
12 de Octubre	131	100	6	4,6	121	92,4	4	3,3
Benito Ginea	332	100	11	3,3	318	95,8	3	0,9
Cola y Goiti	122	100	7	5,7	113	92,6	2	1,8
Eduardo Velasco	26	100	1	3,8	25	96,2	0	0,0
Errekatxiki	62	100	3	4,8	59	95,2	0	0,0
Federico Baraibar	33	100	2	6,1	31	93,9	0	0,0
José Lejarreta	88	100	4	4,5	83	94,3	1	1,2
José Mardones	239	100	26	10,9	212	88,7	1	0,5
Juan II	69	100	12	17,4	57	82,6	0	0,0
Los Herrán	399	100	36	9,0	362	90,7	1	0,3
Los Mantelli	18	100	0	0,0	17	94,4	1	5,9
Martínez de Alava	77	100	22	28,6	55	71,4	0	0,0
Medico Tornay	64	100	2	3,1	61	95,3	1	1,6
Miranda de Ebro	108	100	7	6,5	101	93,5	0	0,0
Músico Mariano San Miguel	40	100	1	2,5	38	95,0	1	2,6
Nuestra Señora de Estibaliz	167	100	9	5,4	158	94,6	0	0,0
Olagibel	430	100	27	6,3	397	92,3	6	1,5
Polvorín Viejo	40	100	5	12,5	35	87,5	0	0,0
Sáez de Quejana	33	100	0	0,0	33	100,0	0	0,0
Santa Lucía	66	100	4	6,1	62	93,9	0	0,0
Santiago	261	100	17	6,5	244	93,5	0	0,0
Trebiño	8	100	0	0,0	8	100,0	0	0,0
Total	3.056	100	214	7,0	2.820	92,3	22	0,8

Fuente: Elaboración propia a partir del censo de vivienda vacía elaborado por Elkartzen, la Gazte Asanblada de Judimendi y la AAVV de Judimendi.

Aunque como se especifica en la nota al pie de página número 6 la metodología utilizada en el proyecto de Judimendi no nos deja comparar los datos obtenidos de viviendas vacías con otras fuentes que manejamos, hemos creído conveniente ofrecer una serie de datos para hacernos una idea de la cantidad de viviendas vacías que existen en nuestros pueblos y ciudades, siempre teniendo en cuenta que la fuente que utilizamos computa segundas y sucesivas viviendas y las propiamente vacías. Concretamente en Euskal Herria teníamos 255.263 viviendas vacías, de un total de 1.297.038, esto suponía un 19,7%. Para el año 2001. La tendencia de urbanismo salvaje que estamos padeciendo en Euskal Herria en los últimos años nos hace sospechar que este número absoluto y estos porcentajes han tenido que aumentar, ya que mucha de la nueva construcción ha sido destinada a segunda residencia y a la especulación.

En la tabla 11 podemos observar una serie de datos de vivienda vacía en Euskal Herria. Haciendo un uso racional de las mismas, seguramente se garantizaría el derecho a techo a toda la población. (tabla 11).

Tabla 11: Algunos datos de viviendas vacías de Euskal Herria para el año 2001.

Los 10 municipios de Euskal Herria que más viviendas vacías tienen en números absolutos				Los 10 municipios de Euskal Herria que más viviendas vacías tienen en porcentaje respecto del parque total de vivienda			
Nafarroa Garaia	Iruñea	17.106	21	Nafarroa Garaia	Abaurrepea	81,3	61
Bizkaia	Bilbo	16.328	11,2	Araba	Bastida	72,3	1.290
Gipuzkoa	Donostia	10.651	14	Bizkaia	Bakio	72,0	1.811
Araba	Gasteiz	10.050	11,5	Nafarroa Garaia	Gazteluberri	71,4	25
Lapurdi	Biarritz/Miarritze	8.249	36	Nafarroa Garaia	Ezporogi	69,0	40
Lapurdi	Donibane Lohizune	5.169	45,3	Nafarroa Garaia	Esa	68,0	189
Bizkaia	Barakaldo	4.446	11,5	Zuberoa	Larraine	66,9	164
Gipuzkoa	Zarautz	3.867	32,1	Bizkaia	Sukarrieta	64,7	270
Lapurdi	Hendaia	3.834	41,7	Nafarroa Garaia	Azuelo	63,6	55
El municipio de Araba restando la ciudad que más viviendas vacías tiene en números absolutos				El municipio de Araba que más viviendas vacías tiene en porcentaje respecto del parque total de vivienda			
Araba	Bastida	1.290	72,3	Araba	Bastida	72,3	1.290

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de Datuen Talaia

Atendiendo a los datos de la tabla anterior, observamos cómo el número más alto de viviendas vacías existe en las capitales de Euskal Herria, a excepción de la de Nafarroa Beherea, Donibane Garazi y de Zuberoa, Maule-Lextarre. Esto se debe a que los parques de viviendas más amplios se sitúan en estas localidades. Esta peculiariedad no la cumple Baiona, capital de Lapurdi, que aunque tiene un amplio parque de viviendas es superado por Barakaldo, Getxo o Irun. Sin embargo, este alto número de viviendas vacías tienen una explicación, y es que muchas de esas viviendas de Baiona son segundas residencias de la burguesía, fundamentalmente del Estado francés, que ha escogido la costa de Lapurdi como zona para pasar periodos vacacionales. Esta situación de "neocolonización" del territorio se reproduce en muchas zonas de Lapurdi (además de Baiona, en Biarritz, en Hendaia y Angelu), Nafarroa Beherea y Zuberoa. Esta acción ha provocado su consiguiente reacción, que no es otra que la respuesta popular en defensa de la tierra y el territorio y en contra de la especulación. En esta dirección hay que situar experiencias de reocupación de caseríos y tierras o los ataques a intereses inmobiliarios.

Además de los municipios con mayor número de viviendas vacías hemos querido resaltar el municipio de Araba –territorio en el que hemos realizado la experiencia de Judimendi- que más viviendas vacías tiene, a parte de la capital, Gasteiz. Es Bastida el municipio con un número absoluto mayor de viviendas vacías. Es de reseñar que este municipio también es el que en porcentaje más viviendas vacías tiene en el territorio de Araba. Y es más, este municipio tan sólo es superado en Euskal Herria por Abaurrepea. Y es que en Bastida, casi tres de cada cuatro (72,3%) de las viviendas están vacías. La inmensa mayoría son residencias secundarias, por el efecto de atracción que ha propiciado este municipio aprovechando el tirón del turismo del sur de Araba sustentado en la arquitectura y los vinos. Este efecto tractor esta propiciando fuertes procesos especulativos en esta zona en forma de urbanismo salvaje. Unas operaciones que sirven de blanqueo de dinero de los negocios vitivinícolas y que están propiciando un preocupante deterioro del entorno con proyectos de campos de golf que están teniendo un importante rechazo popular. Además de Bastida, otro municipio con un importante porcentaje de vivienda vacía (72%) y con un alto número de viviendas infrautilizadas (1.811) es Bakio. Este último también es un alarmante caso de urbanismo salvaje, donde la mayría de estas viviendas son de segunda residencia. Como ya adelantábamos en el apartado 4.1., son muchos los municipios de Euskal Heria que se han visto afectados por este urbanismo salvaje. Esta construcción masiva está deteriorando el medioambiente y destruyendo la identidad de estos pueblos. Mientras tanto, muchas de las personas jóvenes de esos municipios siguen sin poder acceder al uso y disfrute de una vivienda.

5. Conclusiones y planeamiento futuro

5.1. Conclusiones del presente informe

La conclusión que sacamos del trabajo de campo realizado y el tratamiento de los datos obtenidos, es que las hipótesis que nos habíamos planteado se han verificado. Es decir, la juventud tiene muy complicado emanciparse por la carestía de la vivienda, el barrio envejece y mientras tanto existe un parque de viviendas vacías amplio. No podemos establecer un nexo directo, pero también intuímos que esa carestía de la vivienda y la existencia de un importante número de viviendas vacías propicia el envejecimiento de la población, ya que la juventud que se emancipa del núcleo familiar lo hace casi en su totalidad a otras zonas de la ciudad. Así las cosas, las conclusiones son las siguientes:

a. La carestía de la vivienda hace muy difícil que la juventud se emancipe.
b. La población del barrio de Judimendi decrece y envejece.
c. Existe un importante número, en concreto 214, de viviendas vacías en el barrio.

5.2. Planeamiento futuro. De la teoría a la práctica: Judimendin Bizi

Teniendo en cuenta estas conclusiones, nos propusimos poner en marcha un proyecto que puede dar la vuelta a estas realidades. El proyecto pretende que la totalidad de viviendas de Judimendi cumplan su función social, es decir, ser habitadas. Además, creemos que si esas viviendas son utilizadas en un alquiler con precios limitados podemos resolver el problema de la dificultad de emanciparse de la juventud. Por último, si esas viviendas son utilizadas por personas jóvenes del barrio o de la ciudad, rejuveneceríamos la pirámide de población, incidiendo así en la recomposición del tejido social del barrio. La idea del proyecto es sencilla y descansa en los siguientes cuatro pilares:

a. Poner en práctica la solución teórica que plantea Elkartzen para resolver el problema de la vivienda.
b. Conseguir que todas las viviendas de Judimendi estén habitadas.
c. Establecer un límite a los precios de los alquileres dando un impulso a esta opción del alquiler.
d. Incidir en un cambio de valores en la población, impulsando valores de solidaridad frente a valores de acumulación y explotación.

Para ello, pretendemos que las viviendas vacías de Judimendi sean puestas en un alquiler solidario a disposición de la juventud.

5.3. De la matriz de Judimendi a una alternativa de ciudad. Alquiler solidario: "Usar las viviendas vacías, establecer límites a los precios de los alquileres".

Esto que pretendemos para Judimendi lo extendemos a la ciudad, a Gasteiz. Creemos que la situación de la vivienda en Judimendi es muy similar a la que se puede dar en otras zonas y barrios de la ciudad. Asimismo, creemos que la solución que planteamos en Judimendi es igualmente aplicable en otras zonas de Gasteiz. Así las cosas, este proyecto que tiene su matriz en Judimendi, nace con la intención de desatascar el problema de la vivienda en toda la ciudad, ofreciendo una alternativa y activando a diferentes sectores en esta lucha. El objetivo es parar el urbanismo salvaje, optimizar el uso de las viviendas vacías y apostar por el alquiler con precios limitados como la opción que puede hacer frente a la precarización que supone el atarse a una hipoteca para un amplio sector de la población.

ANEXOS

ANEXO I. Encuesta de necesidades del barrio y resultados

En este primer ANEXO ofrecemos la encuesta que utilizamos como excusa para optimizar la metodología de la observación de las viviendas para confeccionar el censo de vioviendas vacías. También ofrecemos los resultados, aunque eso sí, hay que tener en cuenta que no tienen ningún rigor científico, ya que no se cumplieron los mínimos criterios de muestreo y aleatoriedad, ya que el objetivo de la misma no era obtener información, sino actuar de señuelo para conseguir la información que necesitábamos.

I.1. Encuesta

GALDETEGIA / CUESTIONARIO

Kaixo / Buenos días:
Auzo Elkarterako inkestatxo bat egiten ari gara auzoko behar garrantzitxuenen berri izateko. Zure denboraren bi minutu eskeiniko zeniguke galdetegi labur hau betetzeko?
Estamos haciendo una pequeña encuesta para la Asociación de Vecinos para conocer las necesidades más importantes del barrio. Le importaría prestarnos cinco minutos de su tiempo para hacerle el cuestionario?

A) Sexua / Sexo
1. Gizonezkoa / Hombre
2. Emakumezkoa / Mujer

B) Adina / Edad________

C) Zuretzat, auzoko bi arazo larrienak zeintzu dira?
Para usted, los dos problemas más importantes del barrio son:

1. **Gune berdeak falta dira** / La ausencia de zonas verdes.
2. **Trafiko gehiegi dago** / Existe demasiado tráfico
3. **Ez dago aparkalekurik** / No hay aparcamientos
4. **Etxebizitzak oso garesti daude eta gazteak ezin dira gurasoen etxetik joan** / Las viviendas están muy caras y la juventud no puede independizarse
5. **Ikastola bat behar da** / Hace falta una ikastola
6. **Haurtzaindegi bat falta da** /Falta una guardería
7. **Osasun zentru bat falta da** / Falta un centro de salud
8. **Zaborra birziklatzeko kontenedorerik ez dago** / No hay contenedores para reciclar la basura
9. **Espaloiak oso estuak dira** / Las aceras son estrechas
10. **Kaleetako argia ez da egokia** / El alumbrado de las calles no es el adecuado
11. **Asteburuetan zarata gehiegi dago** / Hay demasiado ruido los fines de semana
12. **Beste bat 1** / Otro 1.
    Zein / ¿Cuál?____
13. **Beste bat 2** / Otro 2.
    Zein / ¿Cuál?____

D) Ezagutzen duzu Auzo Elkarteak kaleratzen duen aldizkaria?
Conoces la revista que publica la AAVV?

1. **Bai, eta gainera beti irakurtzen dut** / Si y además la leo siempre
2. **Bai, eta gainera noizbehinka irakurtzen dut** / Sí y además de vez en cuando la leo
3. **Bai, baina ez dut sekula irakurri** / Sí, pero no la he leído nunca
4. **Ez** / No

(**1, 2 edo 3 aukera hartzen badu, hurrengoa egin, bestela amaitutzat eman inkesta** / Si opta por la respuesta 1,2 o 3 hacer la siguiente pregunta, si no, dar por finalizada la encuesta)

E) Non izan duzu bere berri? (Esaten dituen aukera guztiak markatu)
Cómo tienes conocimiento de la misma? (Marcar todas las posibles respuestas)

1. **Etxean jasotzen dut** / La recibo en mi domicilio
2. **Auzoko tabernatan ikusi dut** / La he visto en los bares del barrio
3. **Beste bat** / Otra:____

(**1 edo 2 aukera hartu baditu D galderan, hurrengoa egin, bestela amaitutzat eman inkesta** / Si en la pregunta D ha optado por la respuesta 1 o 2, hacer la siguiente pregunta, si no, dar por finalizada la encuesta)

F) Zein da zure iritzia beregan?
Qué opinión tiene de la misma?

1. **Oso ona** / Muy buena
2. **Ona** / Buena
3. **Ez ona, ez txarra** / Regular
4. **Txarra** / Mala
5. **Oso txarra** / Muy mala
6. **Beste erantzun bat** / Otra respuesta:____________________________________

Mila esker zure laguntzagatik
Gracias por su colaboración. Hasta luego.

Fitxa / Ficha

Helbidea /Domicilio

Kalea /Calle:
Zenbakia /Número:
Pisua /Piso:
Eskua / Mano:

ETXEBIZITZAREN EGOERA /SITUACIÓN DE LA VIVIENDA

BETETA / HABITADA ☐ **HUTSIK** / VACÍA ☐ **ZALANTZAN** / EN DUDA ☐

OharraK:/ Notas:____

____

____

I.2. Resultados de la encuesta. Informe

0. INTRODUCCIÓN

El presente informe es el resultado de sintetizar la información recogida en el trabajo de campo realizado durante el año 2006 por personas voluntarias del colectivo por los derechos sociales Elkartzen, la Gazte Asanblada de Judimendi y la Asociación de Vecinos de Judimendi, Judimendikoak. Hemos de recalcar en esta introducción que la información que presentamos en este informe no era la que deseábamos obtener en el citado trabajo de campo. El objetivo era otro que descubriremos en los primeros meses del año 2007. Eso sí, nos pareció interesante recoger esta información, además de la estrictamente necesaria, aunque debemos dejar bien claro que los resultados obtenidos de la explotación de esa información carecen de rigor científico y son meramente orientativos.

I. METODOLOGÍA: CUANTITATIVA A TRAVÉS DE ENCUESTA

La metodología utilizada ha sido cuantitativa, y la herramienta una encuesta. Esta encuesta era la excusa para recabar la información que realmente buscábamos, pero decidimos recoger las respuestas que nos ofrecían los vecinos y vecinas de Judimendi y ahora las sistematizamos y ofrecemos los resultados. Para que esta encuesta hubiera tenido un rigor científico, la encuesta deberíamos de habérsela hecho a la totalidad de las viviendas de Judimendi, o haber elaborado una muestra representativa de esa población. Hemos recibido la respuesta de 562 viviendas, de un total de casi 3.000 domicilios. Por número, la muestra sería representativa, pero no hemos respetado los criterios de aleatoriedad, ya que no hemos ofrecido la misma oportunidad de responder a todos los domicilios (la razón la expondremos cuando hagamos público el verdadero objeto de estudio y los resultados del mismo). No lo hicimos así, no respetamos el azar, por lo que volvemos a remarcar que los resultados obtenidos carecen de rigor científico. De la misma manera, al no ser el objeto de estudio, el nivel de rigor al rellenar la encuesta tampoco ha sido el óptimo, así que los resultados que presentamos a continuación hay que interpretarlos con muchas reservas.

II. AMBITO DE ESTUDIO: BARRIO DE JUDIMENDI

El ámbito de estudio ha sido el barrio de Judimendi. Ofrecemos un plano que delimita el espacio al que hemos acotado nuestro trabajo de campo.

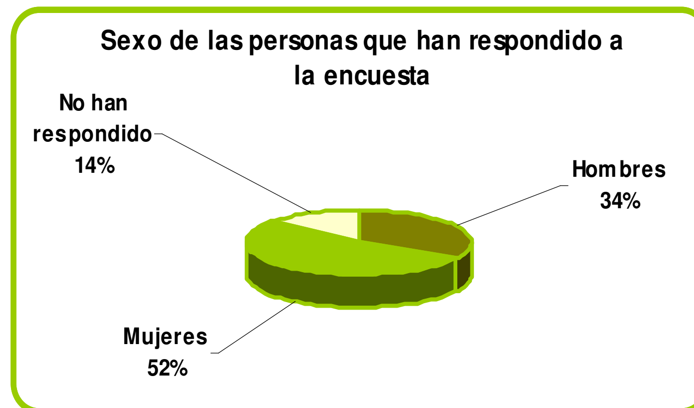
Plano 1: Delimitación del Barrio de Judimendi

Fuente: Documentación municipal y tratamiento propio del equipo investigador

III. PERFIL DE LA POBLACIÓN QUE HA RESPONDIDO A LA ENCUESTA: EN CUANTO AL SEXO MUJERES, Y EN CUANTO A LA EDAD, CON UNA EDAD MEDIA DE 50 AÑOS.

III.a. Un 52% de las personas que nos han respondido a la encuesta eran mujeres, un 34% hombres y en un 14% de las ocasiones no hemos recogido esa información.

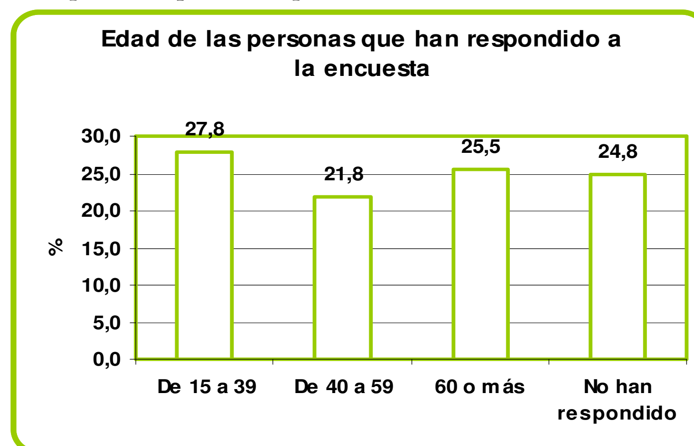
Gráfico 1. Sexo de las personas que han respondido a la encuesta



Fuente: Encuesta realizada por Elkartzen, AAVV Judimendi y Gazte Asanblada de Judimendi

III.b. En cuanto a la edad, la media de edad de las personas que han respondido al cuestionario – siempre teniendo en cuenta sólo los casos en los que hemos recogido esta información-, ha sido de alrededor de 50 años, concretamente, 50,06 años.
La persona más joven que ha respondido a la encuesta tenía 15 años y la de mayor edad 88.
Si distribuimos en cohortes de edad a las personas que han respondido al cuestionario, observamos que un 27,8% tienen una edad comprendida entre los 15 y 39 años. Un 24,8% tienen entre 40 y 59 años, un 25,5% de las personas que han respondido tienen 60 años o más, y en un 24,8% de las ocasiones en las que se ha rellenado la encuesta, o no hemos recogido esta información o no nos la han facilitado.

Gráfico 2. Edad de las personas que han respondido a la encuesta



Fuente: Encuesta realizada por Elkartzen, AAVV Judimendi y Gazte Asanblada de Judimendi

IV. LOS PROBLEMAS MÁS GRAVES DEL BARRIO DE JUDIMENDI. EL TRÁFICO Y LA FALTA DE APARCAMIENTOS; Y LA CARESTÍA DE LA VIVIENDA.

En el trabajo de campo llevado a cabo se ofrecía a las personas encuestadas la posibilidad de elegir los dos problemas más graves que en su opinión tiene Judimendi. Se han recogido un total de 922 respuestas al respecto. En este sentido, los problemas más graves expresados por las personas encuestadas han sido el excesivo tráfico y la falta de aparcamientos por un lado, y la carestía de la vivienda por otro.

Casi una de cada dos personas (47,5%) que han respondido a esta pregunta han mencionado el exceso de tráfico y la ausencia de aparcamientos como uno de los dos problemas más graves que tiene el barrio. Eso sí, de esta afirmación no se puede extraer la conclusión fácil de que el barrio necesita aparcamientos, sino que quizás el quid de la cuestión es que existe excesivo tránsito de vehículos. Y es que Judimendi se ha convertido en un foco de ocio de fin de semana y hay días en los que es prácticamente imposible encontrar plazas de aparcamiento en el barrio. Esta circunstancia, que como ya hemos citado se agrava durante el fin de semana, es algo que se repite a diario. Habría que buscar alternativas al excesivo tráfico (potenciar transporte público y sancionar el uso del vehículo particular, por ejemplo). De lo contrario, si se opta por responder a la consecuencia del problema, la de la ausencia de aparcamientos, aunque se habiliten esas plazas, el problema del exceso de tráfico no se resolvería, que al fin y al cabo, es la raíz del problema.

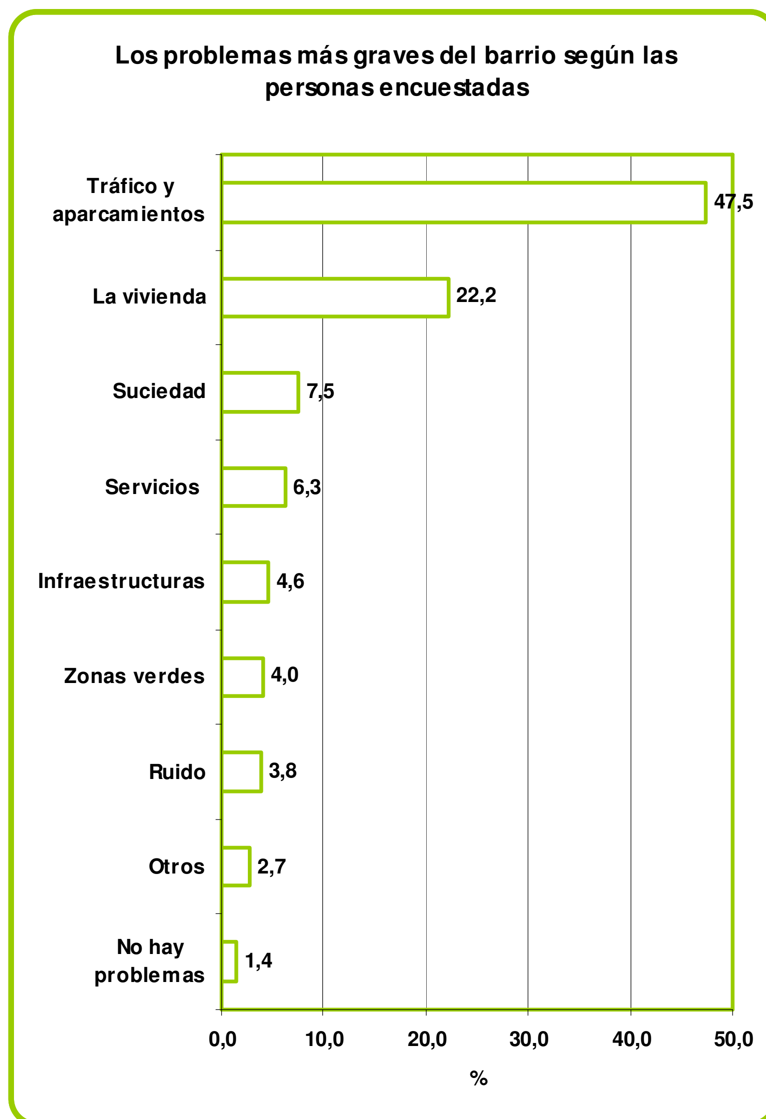
El segundo problema más mencionado por las personas que han respondido a la pregunta es el de la carestía de la vivienda. Algo más de una de cada cinco (22,2%) de las personas que han respondido han mencionado la carestía de la vivienda como uno de los dos problemas más graves del barrio. En el caso de las personas menores de 35 años que han respondido a la encuesta, este porcentaje llega hasta el 38,2%. Es altamente probable que si hubiéramos encuestado a las personas jóvenes que aún no se han independizado el porcentaje se dispararía. No es de extrañar que este sea uno de los problemas más graves que afecta al vecindario, ya que una parte importante de la juventud del barrio no puede independizarse, o si lo hace tiene que ser compartiendo pisos de alquiler, o endeudándose de por vida o esperando a la fortuna de algún sorteo de VPO. Y es que los alquileres de viviendas en el barrio superan en la mayoría de las ocasiones los 600 euros y una vivienda de 80 metros cuadrados tiene un precio superior a los 240.000 euros, casi en todas las zonas de Judimendi. Este problema está propiciando que el barrio esté envejeciendo, ya que las generaciones jóvenes cuando se independizan lo hacen marchándose a pisos protegidos de fuera del barrio. Hay que garantizar que el barrio se renueva y que las nuevas generaciones se quedan en Judimendi.

Muy por detrás de estos dos problemas las personas encuestadas han situado otra serie de problemas como los más graves del barrio. Si realizáramos un ranking de los problemas más graves de Judimendi tendríamos la siguiente clasificación

1. Excesivo tráfico y ausencia de aparcamientos (47,5%)
2. Carestía de la vivienda (22,2%)
3. Suciedad (7,5%). Suciedad en las calles, contenedores a rebosar, paredes sucias...
4. Ausencia o deficiencia de los servicios (6,3%): En este sentido se menciona la ausencia o la deficiencia de funcionamiento de diferentes servicios como: ikastolas, escuelas infantiles, centro cívico, centro de salud, centro de jubilados...
5. Ausencia o deficiencia de Infraestructuras (4,6%): Se apunta a la aiusencia o deficiencia de aceras, semáforos, pasos de cebra...
6. Ausencia de zonas verdes o mal estado de las mismas (4,0%): En este sentido, se menciona el mal estado de algunas zonas verdes, o la ausencia de las mismas.
7. Ruidos (3,8%): Se cita el ruido de los fines de semana o de las obras.
8. No hay ningún problema (1,4%) En un 1,4% de las ocasiones se afirma que en el barrio no existe ningún problema.

9. Otros problemas (2,7%): Por último, hay un 2,7% de personas que ha dado otras respuestas. Entre las mismas, podemos mencionar la falta de columpios, la falta de seguridad o la ausencia de cohesión social...

Gráfico 3. Los problemas más graves del barrio



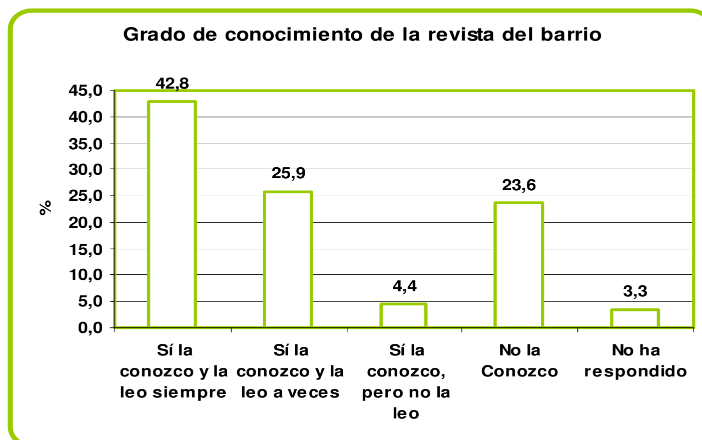
Fuente: Encuesta realizada por Elkartzen, AAVV Judimendi y Gazte Asanblada de Judimendi

V. LA REVISTA DE JUDIMENDI. LAS PERSONAS QUE HAN RESPONDIDO A LA ENCUESTA CONOCEN LA REVISTA, LA LEEN AL MENOS DE VEZ EN CUANDO, LA SUELEN RECIBIR EN SU DOMICILIO Y TIENEN UNA OPINIÓN BUENA O MUY BUENA DE LA MISMA.

V.a. En cuanto al conocimiento de la revista, un 42,8% de las personas que ha respondido a la encuesta dice que la conoce y la lee siempre. Un 25,9% la conoce y la lee de vez en cuando, tan sólo un 4,4% la conoce pero no la lee, y casi una de cada cuatro (23,6%) de las personas que han respondido a la encuesta no conoce la revista. Un 3,3% de las personas que han rellenado el cuestionario no nos ha ofrecido información al respecto.

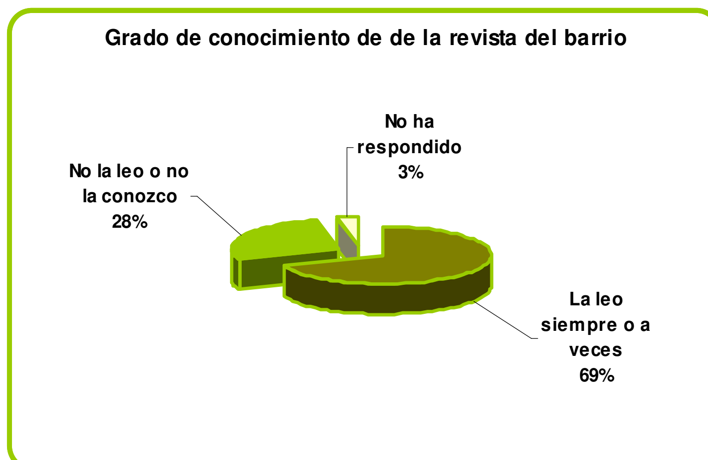
De estos datos se desprende que casi 7 de cada diez personas (68,7%) de las personas que han respondido a la encuesta conocen la revista y al menos la leen de vez en cuando. De la misma manera, se concluye que algo más de una de cada cuatro personas (26,9%) no han leído nunca la revista.

Gráfico 4. Grado de conocimiento de la revista del barrio



Fuente: Encuesta realizada por Elkartzen, AAVV Judimendi y Gazte Asanblada de Judimendi

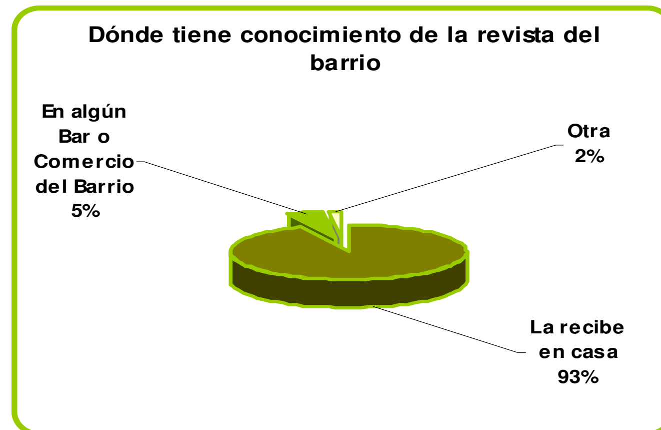
Gráfico 5. Grado de conocimiento de la revista del barrio



Fuente: Encuesta realizada por Elkartzen, AAVV Judimendi y Gazte Asanblada de Judimendi

V.b. En cuanto al lugar en el que tienen conocimiento de la revista, las personas encuestadas que nos han dicho que conocen la revista, en su inmensa mayoría, 93,3% dicen que conocen la revista del barrio porque la reciben en su domicilio. Un 5,1% nos ha dicho que la conoce porque la ha ojeado en algún bar o comercio del barrio, y un 1,7% ha dicho que tiene conocimiento de la misma por alguna otra circunstancia (algún vecino o familiar…).

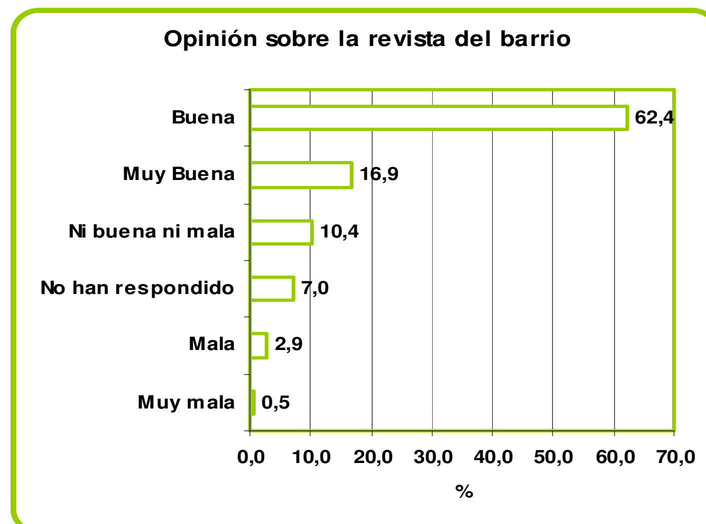
Gráfico 6. Dónde tiene conocimiento de la revista del barrio



Fuente: Encuesta realizada por Elkartzen, AAVV Judimendi y Gazte Asanblada de Judimendi

V.c. Por último, en cuanto a la opinión de la revista, hay que reseñar que ocho de cada diez personas (79,3%) de las que han reconocido que conocen la revista del barrio tienen una opinión buena o muy buena de la misma. Concretamente un 16,9% tiene una opinión muy buena y un 62,4% tiene una opinión buena de la revista. Un 10,7% de las personas encuestadas que conocen la revista han manifestado una opinión "ni buena ni mala" de la misma, un 7% no ha respondido a la pregunta, y tan sólo un 3,4% de las personas encuestadas ha manifestado una opinión mala o muy mala respecto a la revista de Judimendi..

Gráfico 7. Opinión sobre la revista del barrio



Fuente: Encuesta realizada por Elkartzen, AAVV Judimendi y Gazte Asanblada de Judimendi

Gráfico 8. Opinión sobre la revista del barrio



Fuente: Encuesta realizada por Elkartzen, AAVV Judimendi y Gazte Asanblada de Judimendi

ANEXO II. Un análisis sobre la situación de la vivienda. Elkartzen.

En este ANEXO II, presentamos la lectura que hace Elkartzen con el problema de la vivienda. Aunque en el corpus del trabajo ya se apuntan los trazos generales de la situación de la vivienda, hemos creído conveniente introducir este análisis para completar esa lectura a grandes rasgos que se hace en el informe.

UNAS REFLEXIONES PREVIAS A MODO DE INTRODUCCIÓN[8]

La burguesía industrial comprende a mediados del siglo XIX que debe poner fin al vagabundeo y promiscuidad de las muchedumbres desarraigadas que el proceso capitalista estaba produciendo. Se trata de *fijar* y *separar*, para crear *individuos*, y de *intermediar* sus relaciones para crear *sujetos* apropiados a las necesidades productivas. El *producto* resultante será una nueva subjetividad, una sociedad y un territorio nuevos[9].

Los fines se consiguen, alojando a los obreros en casas estrictamente dimensionadas para albergar lo que hoy se entiende como familia nuclear moderna: los padres y sus hijos; excluyendo a otros parientes o conocidos. Estas casas están en un régimen de visibilidad preciso en el espacio del barrio para que el enclaustramiento de todas y cada una de las familias nucleares no sea violada con inconvenientes trasiegos entre viviendas (cosa que en absoluto era posible conseguir en los corralones y demás fórmulas residenciales previas para los humildes).

De este modo *"la familia popular se forja a partir de la proyección de cada uno de sus miembros sobre los demás en una relación circular de vigilancia frente a las tentaciones del exterior: el bar, la calle [...]. Aislada, en adelante se expone a que le vigilen sus desvíos."* [Donzelot 1998: 46].

La operación de *separar* y a la vez *intermediar* las relaciones se resuelve con el artificio funcionalista que ha dominado el centro de las preocupaciones de los arquitectos durante más de un siglo: establecer una estricta correspondencia entre espacios y actividades y aún más entre viviendas y *habitantes* (familias nucleares).

La domesticidad de la vivienda obrera, no es algo ajeno o enfrentado al poder (según la relación entre espacio privado y espacio público tal como es entendida por la burguesía), sino un producto suyo; y con ella otras cosas son construidas:

---

8 Este punto es deudor del trabajo *Informe a la Academia sobre la triste historia de la puñetera vivienda, elaborado por Rizoma.*

9 Tres frases de textos de la época dan una elemental idea de qué se trataba: "La Sociedad tiene como fines la construcción en Mulhouse y su zona de casas obreras. Cada casa se construirá para una sola familia, sin comunicación" [Estatutos de la Sociedad para la promoción de Mulhouse, en Guerrand 1989: 385]. "Supongan que no se establezca esta separación, nuestra obra estaría condenada. Desde las hamacas los niños verían a sus padres. El pudor no sería respetado." [Congreso de higiene pública de Bruselas (1861), en Guerrand 1998: 45]. "... sin necesidad de la espada vuelca los vecinos hacia la mutua vigilancia." [Agustín de Foronda, *Cartas de la policía*, Madrid 1801, en Saravia 1990: 21].

1. *La familia* que conocemos, la nuestra, y el *hogar*, su nicho territorial, que lejos de ser el ámbito constituido conforme a sus necesidades, es instrumento para forzar la conjugación de individuos que adquieren sus estatutos (padre, madre e hijos), a la vez que la habitación se convierte en un mecanismo de *inserción* al hacerse una prolongación maquinal de la disciplina tempoespacial del trabajo en la fábrica.

2. *La esfera doméstica*, mediante la *escasez* de la interrelación social comunitaria que a través de auzolan había regulado prestaciones de ayuda colectiva, se convierte en una “necesitada” de bienes y servicios del incipiente mercado capitalista; en *un inagotable yacimiento de “consumidores”* de bienes secundarios que se irían transformando en mercancías.

3. Muy pronto el domicilio llega a ser el principal de los *registros de localización* de los individuos, (padrón) pieza maestra en *el control de la población*.

El alojamiento obrero representa una línea evolutiva fundamental en la genealogía de lo que conocemos como vivienda moderna. Al margen de otras consideraciones, dos grandes diferencias lo separan de la residencia burguesa: una estricta correlación entre espacios disponibles y actividades; y en segundo lugar la vivienda obrera se da a sus ocupantes completa y cerrada, de-terminada y terminada en lo que respecta a sus componentes decisivos. *Los espacios preceden a sus usos y la vivienda precede a sus ocupantes* de modo que es posible proyectar la vivienda sin conocer quiénes la habitarán.

En la primera parte del S. XX aparece ya claramente definido, el *ciudadano común*, ese sujeto promedio, representante fiel de las aspiraciones y virtudes de las clases medias en ascenso, a la vez asalariadas y propietarias, productoras y consumidoras, capaces de inclinar hacia sus intereses la política estatal gracias a una fuerte lucha de clases, al auge de las ideas socialistas y comunistas y para contraponerlas el desarrollo político del *Estado del Bienestar*.

En este contexto Europa a partir de la Primera Guerra Mundial y con mayor fuerza a partir de 1945, intenta dar solución a la precariedad y escasez de viviendas dignas. Desde entonces esa legislación específica tendrá importantes implicaciones en la construcción del territorio. Se confiará al poder ejecutivo la responsabilidad social y el bienestar público. Siedlungen, Hoffes, manzanas holandesas,... pondrán en claro la preocupación de los gobiernos socialdemócratas de países y ciudades para resolver el problema más importante del momento.

Ya en el neoliberalismo (finales de los años 70) el capital presiona para *flexibilizar* la protección social y la vivienda pasa a ser un elemento de mercado, que se transformara tras la crisis bursátil de 1997 en un elemento especulativo refugio de los grandes capitales de los fondos de pensiones, del dinero negro, y poco a poco de la población en general contagiada por la gangrena especulativa.

Hoy para el capital lo importante no es tanto construir familias sino, en un sentido más radical, prefabricar agrupaciones sociales de todo tipo (determinando distintos mercados) y no sólo unidades familiares estándar. Para ello, como lo ha sido siempre, el primer paso es expandir su ideología, a través de valores únicos de mercado y consumo para *producir nuevos individuos*. La novedad es que ese estadio del individuo desnudo ya no es sólo una

fase transitoria hacia su *investidura como sujeto* (en el rol clásico teníamos a la ama de casa madre de familia, padre trabajador, menor en curso de formación,...) sino que la flexibilización y precariedad de su existencia siempre en permanente cambio (trabajo-desempleo, movilidad, relaciones fugaces...); conduce a que pierda su condición de sujeto una y otra vez, volviendo a ser individuo puro y simple, siempre disponible para futuros roles.

El resultado de una extrema micronización del conjunto social, del confinamiento de los individuos y de la intermediación mercantil exhaustiva de las relaciones sociales produce hogares unipersonales en acelerada expansión o los hoteles japoneses de mínimos nichos con cama, aunque hiperconectados telemáticamente

Algo ha cambiado en este arco temporal, y no sólo en lo referente a los amplios estratos de población que ahora comparten esta percepción, aunque la vivienda siga sintiéndose como "refugio" es oportuno preguntarse ¿quién es el habitante hoy?, ¿responde la vivienda a las necesidades actuales de este habitante?

A medida que se va comprendiendo que las clásicas esferas de la producción y del consumo son meras variables de una función económica primordial que podríamos llamar de *transformación y acumulación de capital*, a medida que el clásico destino de la vivienda como espacio para la reproducción de la familia pierde su convencional sentido como mero sumidero del valor de uso de las mercancías, la vivienda se convierte en un auténtico instrumento no ya productivo sino especulativo.

Además la vivienda esta siendo artífice de producción efectiva de territorio, de un modo similar al del chabolismo, pero ahora a una escala mucho mayor, mediante la invasión del espacio rural con viviendas de segunda o primera residencia. En el mecanismo clásico de la promoción inmobiliaria la demanda no crea directamente territorio urbano, pero esta modalidad de invasión rural sí lo hace, un territorio que con sus correspondientes plusvalías será capturado tarde o temprano por el gran capital.

Hasta aquí estas reflexiones que nos conducen a intuir la función y problema multifactorial de la vivienda, aunque nuestro análisis en este libro se centre en el problema de acceso, pero seguirán abiertas las preguntas: ¿Qué vivienda y qué habitante están ahora mismo construyéndose mutuamente?, ¿Qué sabemos de ese secreto vínculo que une ambos términos, el habitante con la vivienda?, ¿la propiedad con la explotación?, ¿cómo todo ello nos afecta como habitantes de un espacio, como ciudadanos, trabajadores, genero, etc.?

¿DERECHO AL USO DE UNA VIVIENDA? UN DERECHO NEGADO.

Artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Sociales

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado y que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene así mismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudedad, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por causas independientes de su voluntad.

Las constituciones española y francesa y los estatutos de autonomía de la CAPV y Nafarroa también recogen estos derechos básicos que nadie cuestiona “en un estado de derecho” pero quedan totalmente relegados en aras a la “competitividad económica”.

Los aspectos más sobresalientes a lo largo de estos años en el problema de la vivienda, y que lo confirman como factor de concentración de rentas para el sector financiero-especulativo y de empobrecimiento para la mayoría, serían los siguientes:

1 La fuerte discrepancia entre la oferta y la demanda de vivienda por la cual la mayoría de las personas que necesitan acceder a una vivienda (más o menos, 9 de cada 10) no puede pagar los precios que hoy en día existen en el mercado. Cuatro de cada 10 personas entre 18 y 44 años, no pueden constituir un hogar independiente por falta de recursos económicos[10], ya que solo el 1,0% de viviendas nuevas libres y el 0.1% de las usadas ofertadas esta por debajo de los 120.000€.

El Gobierno Vasco [11] señala que en la CAPV en el tercer trimestre de 2007 el precio medio de las viviendas libres (nuevas y usadas conjuntamente) ascendía a 4.266 € el m2, y el de una vivienda a 352.607 €[12]. El precio medio de alquiler era de 867 € mes.

El Gobierno de Navarra, por su parte, no publica datos propios y actualizados sobre precio de vivienda y los pocos datos que ofrece mediante el Instituto de Estadística de Navarra son del Ministerio de Fomento español, siendo la referencia más actual que ofrecen del año 200313.

Si buscamos datos OFICIALES actualizados sobre precios de vivienda en Nafarroa Garaia hay que recurrir a los que ofrece el Ministerio de Vivienda español y no hay que ser un experto para darse cuenta de que los mismos distan mucho de la realidad14: según estos datos, el precio medio OFICIAL de las viviendas libres (nuevas y usadas) en Nafarroa Garaia en 2007 ha sido de 1.706 € el m2.

Por todo ello, para obtener datos más reales sobre precios de vivienda en Nafarroa Garaia es preciso recurrir a otras fuentes que, aunque no son oficiales (o quizás por eso mismo) se acercan más a la realidad15. Por ejemplo, si hacemos caso a los datos que ofrece la Sociedad de Tasación, en Nafarroa Garaia, en diciembre de 2007 el precio medio de las viviendas libres (nuevas y usadas) ha ascendido a 2.511 € el m2.

Evolución del precio de la vivienda libre (1995-2007)

---

10 En este sentido el programa de vivienda que se adjuntaba al Parlamento de la CAPV en la tramitación de los presupuestos 2006 decía que *"La generación de edad inferior a 40 años, está ya totalmente expulsada de este mercado ya que sus rentas medias están muy por debajo de los precios en la vivienda"*

11 Oferta Inmobiliaria: 3' Trimestre 2007

12 El precio por m2 ha subido más que el precio por vivienda, debido a que la superficie media construida va descendiendo paulatinamente.

13 El Gobierno de Navarra no publica datos sistemáticos sobre el precio de las viviendas porque no realiza encuestas periódicas con tal fin (al igual que no realiza encuestas periódicas para cuantificar las necesidades de vivienda) como hacen otras instituciones como el Govierno Vasco.

14 Para muestra un botón: el Ministerio de Vivienda ofrece datos que señalan que los precios de vivienda protegida están subiendo en Comunidades Autónomas en las que no ha variado el precio oficial de las mismas (ver http://www.elmundo.es/suplementos/suvivienda/2005/417//1131663611.html).

15 De todas formas hay que tener en cuenta que las Agencias de Tasación ofrecen datos en base a las tasaciones que realizan, por lo que los datos que ofrecen tampoco son del todo representativos del precio de todas las viviendas que están en venta (por no hablar de que las mismas Agencias de Tasación son también responsables en cierta medida del incremento del precio de las viviendas).

	1995 □/m²	2007 □/m²	1995-2007 %
EAE	**920**	**2.919**	217,3
Araba	861	2.521	192,8
Bizkaia	900	2.970	230,0
Gipuzkoa	992	2.988	201,2
NFK	**737**	**1.706**	131,5

Fuente: Ministerio de Vivienda

Evolución del precio de la vivienda protegida (2004-2008)

	2004 □/m²	2008 □/m²	2004-2008 %
EAE	**1.158**	**1.195**	**3,2**
Araba	1.189	1.204	1,3
Bizkaia	1.139	1.188	4,3
Gipuzkoa	1.130	1.193	5,6
NFK	**1.045**	**1.219**	**16,7**

Fuente: Ministerio de Vivienda
* Los datos son en realidad de enero del 2005 y de diciembre de 2007

La subida de precios en el Estado Español ha sido la más alta registrada en el entrono económico de la OCDE, según un informe recogido por The Economist, que señala que entre 1980 y 2003 los precios subieron el 1.022 %. Analizada la evolución de precios en la CAPV desde 1988 que comienza la existencia de estadísticas, observamos que entre 1988 y 2003 el precio de la vivienda ha aumentado el 1.550,87%. Con lo que podemos afirmar que es el aumento mas elevado de toda la OCDE.

En cuanto a Nafarroa Garaia, según la Sociedad de Tasación el precio de la vivienda nueva libre se ha multiplicado por 9 en veinte años, es decir, el precio medio del metro cuadrado ha pasado de 275 euros en 1985 a 2.464 euros en 2006.

La evolución de los precios de las viviendas. Índices de *The Economist*

	Evolución 1980 - 2003 (variaciones nominales en %)
Alemania	23
Francia	210
Holanda	198
Reino Unido	609
Suecia	225
España	1.022

Fuente: RODRÍGUEZ LÓPEZ, J.: "En torno al primer auge inmobiliario del siglo XXI en España", *Cuadernos de Información Económica* 179 (2004), p. 88 [Fundación de las Cajas de Ahorros].

A esto se añade que la financiación de una vivienda a 30 años supone un aumento del 80% del precio inicial y a 50 años, un 149%. Así los 352.607 del precio medio de una vivienda se transforman en 634.692,6 € a 30 años y en 877.991,4 € a 50 años.

La capacidad de crédito máxima de los necesitados de primera vivienda, es de 511,6 €/mes para los hombres y 474€/mes para las mujeres. El Gobierno Vasco[16] por primera vez analiza la necesidad por género y deja en evidencia que la capacidad financiera de las necesitadas de primera vivienda es inferior a la de los hombres.

Una simple división nos demuestra que se necesitan 1.240,6 meses entre los hombres y 1.339,0 entre las mujeres (103,4 y 111,6 años respectivamente) de esfuerzo financiero máximo para adquirir la vivienda de precio medio (con un coste financiero mínimo del 80%, que como hemos visto aumenta considerablemente a medida que la devolución supera los 30 años).

Del colectivo de necesitados de primera vivienda el 33,1% de los hombres tiene contrato laboral temporal, mientras que entre las mujeres son el 44,8% las que tienen contrato temporal.

Por otra parte destaca que dentro de este colectivo de necesitados de primera vivienda el 45,7% de las mujeres tiene estudios universitarios, frente al 30,2% de los hombres.

Los movimientos sociales constantemente estamos señalando que la política en materia de vivienda de HEH es residual, dirigida hacia la propiedad, y con abandono de los sectores más necesitados, todo lo cual también se pone de manifiesto en las actuaciones de Etxebide que está cubriendo solamente el 5% de las necesidades demandadas que tiene registradas (inferiores a las reales).

A final de 2006, se encontraban inscritos en Etxebide (no se recoge la necesidad real que es superior) 76.193 demandantes, de los cuales el 66% son jóvenes menores de 35 años. El 35% de los demandantes inscritos tienen ingresos anuales entre 9.000 y 15.100 euros y el 27% hasta 21.100.

Por otra parte, según el Ministerio de Vivienda español actualmente se buscan unas 10.800 viviendas principales para la compra en Hego Euskal Herria: 9.500 en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa y 1.300 en Nafarroa Garaia

Según datos del Ministerio de Vivienda español en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa hay actualmente 38.000 viviendas en alquiler y en Nafarroa Garaia son 9.700 las que están en esa situación. En cuanto a la renta mensual, según la misma fuente, de esas 38.000 viviendas en alquiler que hay en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa, 15.200 (el 40%) se alquilan por cantidades comprendidas entre los 301-500 euros y otros 3.800 (el 10%) por más de 500 euros. En Nafarroa Garaia de las 9.700 viviendas que hay en alquiler son 3.400 (el 35%) las que se alquilan por cantidades que van desde los 301 euros a los 500 pero la proporción de viviendas que se alquilan por más de 500 euros es mucho mayor: 25% (2.400).

Viviendas alquiladas según tramos de renta mensual que se paga por las mismas (euros)

[16] Necesidad y Demanda de Vivienda en la CAPV 2006

	GUZTIRA	< 100	101-200	201-300	301-400	401-500	501-600	> 600
EAE	38.000	8.300	4800	5900	8900	6300	1100	2700
NFK	9.700	2.700	600	700	2500	900	1500	900
HEH	47.700	11.000	5.400	6.600	11.400	7.200	2.600	3.600

Fuente: Ministerio de vivienda español (Incluye todas las viviendas alquiladas, rentas antiguas, sociales..)

En la misma fecha el G.V. estimaba que 65.600 hogares de la CAPV estaban necesitados de rehabilitación, de los que un 31,5% tenían ingresos por debajo de los 21.000 €,

Como ya hemos señalado el Gobierno de Navarra no realiza o por lo menos no publica periódicamente datos sobre necesidad de vivienda. Encargó un estudio con ese fin el año 2000 y los resultados obtenidos son los recogidos en el cuadro siguiente.

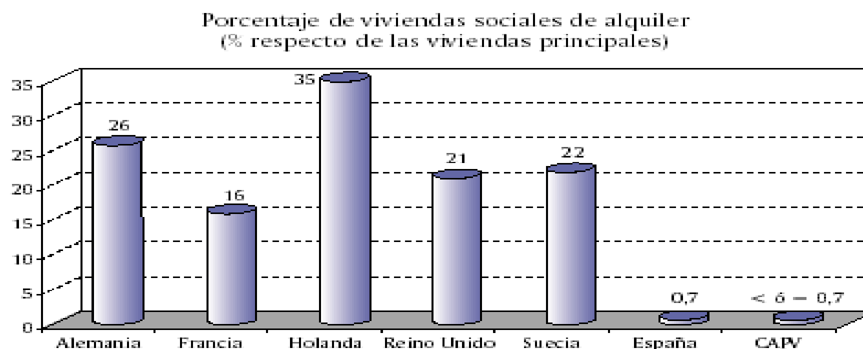
Si a estos datos oficiales del Gobierno de Navarra sumamos los datos correspondientes al mismo año que publica el Gobierno Vasco, obtenemos los datos oficiales de necesidad de vivienda de H.E.H.

ETXEBIZITZA BEHARRAREN DATU OFIZIALAK. HEH 2000

	Aldaketa		Eskuratzea		GUZTIRA
	%	n	%	n	
Araba	4,18	3.844	10,14	8.716	12.560
Bizkaia	5,30	19.690	6,64	23.078	42.768
Gipuzkoa	5,60	12.229	8,44	17.232	29.461
CAPV	5,24	35.763	7,69	49.025	84.788
Nafarroa	4,00	4.699	9,80	12.675	17.374
HEH		40.462		61.700	102.162

Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)
Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000

Por otro lado las diferentes alternativas que se lanzan desde las instituciones no resuelven el problema. La característica principal de la oferta de vivienda institucional es la tipología de Vivienda de Protección Oficial en régimen de propiedad, basada en el sistema de sorteos, convirtiendo lo que es un derecho reconocido en diferentes declaraciones internacionales (Art. 25 de la Declaración de los DDHH) en una lotería. Además, establece un mínimo de 9.000 euros de ingresos anuales, dejando fuera, incluso del bombo, a las personas con menos recursos



Fuente: Gobierno Vasco.

A esto hay que añadir el derroche que supone tener 227.175 viviendas no utilizadas como residencia habitual en Euskal Herria

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Naf.Gar	Naf. Beh.	Lapurdi	Zuberoa
Total Viviendas	122.466	464.629	291.521	224.927	12.597	126.366	7.560
Residencia Principal	102.470	399.833	245.188	164.766	9.998	94.611	6.025
Resto	**19.996**	**64.796**	**46.333**	**60.161**	**2.599**	**31.755**	**1.535**

Fuente: Gaindegia

El gran déficit democrático y participativo de las instituciones de Euskal Herria y el carácter totalitario de la actuación del poder político queda reflejado tanto en sus presupuestos (recorte progresivo del gasto social, y por ende el de vivienda respecto al PIB) como en su legislación (ley del suelo, ley de vivienda)

En la CAPV el gasto en vivienda medido como esfuerzo presupuestario desciende en 2008 respecto a 2007 y 2006. En 2008 el gasto total en Urbanismo Vivienda (incluidos todos los gastos de personal y funcionamiento de la Administración Pública) asciende a 194,12 millones de €[17], un 1,95% del total del presupuesto, mientras que en 2006 se destinó el 2,5% del presupuesto (189,18 millones de €). Si se tiene en cuenta el encarecimiento del valor de la vivienda, superior al 15%, desde 2006, se ve que realmente con el presupuesto de 2008 se puede hacer frente a mucha menos capacidad de intervención real que en años precedentes, que ya era mínima.

Además hay que remarcar que la CAPV en materia de vivienda está existiendo una desviación continuada año tras año. Así se presupuestan partidas para una determinada tipología de viviendas y después se traspasan desde la tipología más social hacía el resto. Con lo cual si bien es cierto que se ejecuta el total del montante presupuestario, no lo es que se cumplan lo aprobado en el presupuesto respecto a su destino social concreto.

En Nafarroa en 2008 se destinaran, 94,6 millones de € a Vivienda y Urbanismo, el peso de este gasto respecto a su total de gasto directo del Gobierno de Navarra significa un 3,42%, habiendo aumentado significativamente respecto a 2007 que significo un 2,42% del gasto, (85,13 millones de €)

La actuación pública residual y la defensa del individualismo que realizan las administraciones de HEH en materia de vivienda, queda de manifiesto en el hecho de que el gasto fiscal en vivienda (deducciones individuales del IRPF) es muy superior a la inversión directa pública: 154,4 millones de € en Nafarroa y 450,3millones de € en la CAPV.

Las Leyes actuales sobre suelo y vivienda no reconocen el derecho al uso de la vivienda.

[17] Hay que remarcar la fuerte burocratización a la que está llegando la administración pública, dado que de estos 196,31 millones de € solamente van a inversiones reales realizadas por la administración (Cap. VI) o a transferencias de capital para que realicen inversiones reales otras empresas (Cap. VII) un total de 77,95 millones de €, es decir solo 1 de cada 3 € presupuestados a vivienda y urbanismo van a inversión real, siendo la mayor parte del resto absorbido por salarios a personal de la administración(Cap I) y a gastos corrientes de funcionamiento de sus servicios.

Las instituciones no tienen en consideración que la vivienda es un derecho, y así ha quedado plasmado en sus leyes sobre el suelo y la vivienda.

Analizar esta legislación y su no respuesta a la necesidad social supera el objeto y espacio de este trabajo pero deseamos reseñar como puntos destacados:

1 Las Leyes actuales no dan soluciones a los necesitados de vivienda que menos recursos tienen, orientándose la vivienda protegida hacia aquellos que pueden pagarla con la formula de las VPO y las más novedosas de Viviendas de Precio Pactado-VPP y Viviendas de Precio Tasado-VPT[18], mientras el alquiler social lo tocan de pasada en forma de apartamentos de carácter transitorio para jóvenes.

Las VPT y VPP van dirigidas al sector con un nivel adquisitivo medio-alto, este sector puede pagar más que las VPO pero están sintiendo los problemas de los altos precios de las viviendas libres, por lo que han presionado para romper por arriba la orquilla de ingresos para acceder a viviendas de intervención pública.. Es un grupo de población con demanda solvente, que es lo que le interesa al sector inmobiliario y financiero. No olvidemos que al tipo de interés y plazos de hipoteca medios actuales por cada 100€ de préstamo el comprador acaba devolviendo entre 180 € y 249 €, con lo que el primer beneficiario del alto aumento de precios y el de sostener la demanda es la banca, la cual está metida de lleno en el negocio inmobiliario en todas sus facetas (compra de suelo, constructoras, financieras)

2 Se consolida el mercado de la vivienda como fuente de financiación de los ayuntamientos[19], los cuales, y en su caso mediante convenios con las Diputaciones Forales, pueden, a través de la modificación de las Normas Subsidiarias, destinar nuevo suelo a la construcción de viviendas obteniendo pingues beneficios. Así mismo, las nuevas leyes han desarrollado Viviendas de Protección Públicas, más caras y controladas desde los propios municipios en beneficio de los sectores de renta alta.

El problema de todo ello es que en lugar de realizar un estudio previo de las necesidades reales de vivienda de su población, lo que hacen es utilizar la construcción como una fuente de recursos financieros propios, lo que lleva a favorecer a los grandes inversores, con proyectos faraónicos, que son los que realmente dejan dinero fácil a todos los implicados, como se ve cada vez que se desvelan las cloacas del sector (caso Marbella, Laguardia, Gendulain, etc.).

3 En concordancia con lo anterior la ley amplia la competencia municipal pero no el control social sobre sus actuaciones. Con la nueva normativa los Planes Generales de Ordenación Urbana pueden ser aprobados definitivamente por municipios desde más de 3.000 habitantes. Esto, en si no sería malo dentro de la autonomia municipal, sino fuera porque las recomendaciones de los órganos de participación ciudadana no son vinculantes, y la gestión municipal en los municipios pequeños queda a expuesta a la presion de los poderes facticos del lobby que se mueve en rededor de la vivienda.. A nuestro entender no se trata de agilizar el tramite solamente, sino de escapar a los controles sobre el crecimiento que se pudieran realizar desde órganos superiores.

---

18 Son viviendas de mayor estanding que las VPO, se están construyendo chales adosados bajo esta modalidad.

19 Recordemos que se esta impulsando la autosuficiencia financiera de los ayuntamientos, y que el Impuesto de Actividades Económicas, una de los principales fuentes de recursos municipales se suprimió en 2002 .

Las Directrices de Ordenación del Territorio y los Planes Territoriales marcan un abanico de crecimiento urbanístico en cada municipio, por medio de los cuales los habitantes de un municipio verán condicionado su forma de vida por la nueva tipología de vivienda que se desarrolle en él, sin poder intervenir.

Por otro lado, como ya se ha dicho, los Consejos Asesores Municipales están recogidos como figuras no vinculantes, de carácter consultivo y cuya composición y funcionamiento se determina mediante una Ordenanza Municipal, lo que significa que estará hecha a medida del partido mayoritario del equipo de gobierno[20].

4 Consolidan la privatización del suelo y su gestión, pasando a estar supeditado a las necesidades de las metrópolis en contra de una regulación que protegiera las necesidades del sector primario. El destino del suelo responde a las necesidades de la demanda de las rentas altas

5 En línea con lo anterior, en terminos generales, podemos decir que en los municipios de menos de 3.000 habitantes no se determina cupo de viviendas protegidas. Esto lo que va a provocar es que estos pueblos pequeños, que han conservado hasta ahora el patrimonio paisajístico y cultural, la mayoría de ellos enclavados en parajes naturales, se conviertan en reservas de inversión para las grandes rentas, con las construcciones que ellas demandan para hacer atractiva dicha inversión (campos de golf, infraestructuras de acceso, etc.). Por el contrario, los vecinos de estos pueblos, no obligados a reserva de vivienda protegida, van a ver dispararse los precios en sus pueblos, con lo que cada vez serán menos los autóctonos con recursos económicos suficientes para acceder a vivienda libre, tendrán que emigrar a pueblos con vivienda más asequible. Esto afectará directamente a los más jóvenes en el momento de su independización, provocando la "deslocalización humana".

6 En los sistemas de ejecución se han incluido nuevas formas de gestión privada del urbanismo, a traves de las figuras de, Agente urbanizador, Sistema de compensación, Sistema de concertación, etc. Mencion especial merece la figura del Agente Urbanizador21 al que se le va encargar la ejecución del Plan urbanístico, dotándolo con plenos poderes a la hora de parcelar, distribuir cargas, etc. e incluso puede pedir al Ayuntamiento la expropiación de suelo de aquel propietario que se niegue a urbanizar. Es la privatización de la gestión del suelo, que agiliza el proceso y ahorra al ayuntamiento el enfrentamiento con los vecinos. En definitiva, es el gerente privado al servicio de las administraciones publicas, y precisamente van a ser los grandes promotores los que van a cumplir las garantías que la ley establece para obtener la concesión y actuar como Agente Urbanizador.

Como conclusión se podría decir que a toda la vocación neoliberal de gestión economicista y privatizadora del suelo, se le ha sumado el reparto por zonas de interés. Se han repartido la tarta de la especulación, tomando los municipios su parte a través de las viviendas de Protección Municipal, en franca igualdad que el resto de agentes especuladores, promotores, financieras, etc

7 No se realiza una apuesta clara por construir un parque publico de viviendas en alquiler social, sino que se consolidan programas de alquiler como Bizigune o Vinsa. El parque público, se centra en mayor medida en los alojamientos rotacionales que serán ocupados con carácter temporal. El escaso interés por esta apuesta lo hemos contemplado en el Plan de Vivienda 2002-2005, del Gobierno Vasco, donde con toda la propaganda se trataba de darle un barniz izquierdista y se planificó la

---

[20] La Ley obliga a que el presidente sea el Alcalde y a la presencia del concejal responsable del área de urbanismo, pero en cuanto al movimiento popular la Ley dice que se garantizara su presencia, pero no determina el cómo.

[21] Es una figura controvertida que tiene su origen en la Ley del Suelo de Valencia, diseñada por su gobierno del PP, y curiosamente copiada por el Gobierno Vasco. En la Comunidad Valenciana es una figura tan polémica en su aplicación, que las quejas por su mal funcionamiento han trascendido a Europa.

construcción de 7.300 viviendas de alquiler social, de las cuales tras dar por finalizado el Plan se han construido 4.125, habiendo desviado el presupuesto destinado a ellas hacia VPO.

Proyecto de actuaciones en vivienda. Año 2008. Unidades

Concepto	**CAPV**	**Nafarroa**
Viviendas en Propiedad	**7.100**	**3.500**
Viviendas de protección oficial VPO	4.950	2.000
Viviendas de precio tasado VPT	775	1.000
Viviendas de precio pactado VPP		250
Viviendas de integración social	850	100
Alojamientos dotacionales	525	
Viviendas en alquiler*	**2.325**	**0**
Viv. publicas y alojamient rotacionales	2.325	0

* Bizigune presupuesta consolidar 8.000 viviendas privadas en alquiler subvencionado, y el Gobierno de Nafarroa con método análogo 2.000.

Fuente: Presupuestos Generales 2008, de la CAPV y Nafarroa

Con Bizigune y Vinsa lo que se hace es un trasvase de dinero publico a los bolsillos privados de los propietarios de las viviendas. El Gobierno asume prácticamente el precio del mercado privado, donde se ha superado ya la media de los 867 €/mes, y le paga al propietario como subvención la diferencia entre este precio del mercado y la renta "social"[22] que paga el inquilino.

El resultado es doble, por una parte un alza constante de los precios de alquiler, ya que el gobierno no pone limite a los precios, y por otra consolidar la vivienda como elemento de inversión[23]. Todos estos recursos que van directamente a los inversores privados podrían ser destinados a la adquisición de un parque de viviendas públicas, estando siempre disponible para los colectivos necesitados, es como si en vez de construir escuelas públicas con fondos públicos se pagase la enseñanza privada de quien no tuviese renta suficiente. Supone la privatización de los derechos sociales.

8 La nueva ley de IRPF aumenta, en algunos caos hasta duplicarlos, los incentivos fiscales para compra de vivienda y para los propietarios que alquilan[24]. Como comentábamos anteriormente se desvían fondos públicos hacia el sector privado a través de una menor recaudación fiscal, siendo el sector inmobiliario más beneficiado que los compradores, ya que introducen en sus precios el futuro beneficio fiscal.

Privatización de Fondos Públicos en vivienda. Año 2008. Millones €

Concepto	**CAPV**	**Nafarroa**
Gasto fiscal compra viv.	415,71	144,21
Gasto fiscal alquiler viv	34,58	5,69
Gt. fc Reinversión en viv	157,53	no disponible
Subvenciones a propiet. arrendadores	18,90 (Bizigune)	4,5
TOTAL	**626,72**	**154,4**

Fuente: Presupuestos Generales 2008, de la CAPV y Nafarroa

Los fondos públicos privatizados en 2008 se han presupuestado en 626,72 y 154,4 millones de € en la CAPV y Nafarroa respectivamente. Con este importe se podrían construir 6.729 y

[22] Situar en un 30% de los ingresos el precio del alquiler social, no es precisamente una cualidad de renta social.

[23] Cada vez más personas compran para directamente alquilar, incentivados por el gobierno que subvenciona estas compras y las rehabilitaciones necesarias, siempre y cuando se alquilen 5 años en el programa Bizigune)

[24] En Nafarroa, como novedad del IRPF para 2008, los arrendadores solo deben de declarar el 45% de la renta recibida, quedando el 55% restante exento del impuesto

1658 viviendas de alquiler social[25]. Esto solo es para un año, si suponemos que la relación deducciones/ precio de vivienda a sido análoga en los últimos 10 años se podrían haber construido 67.290 y 16.580 viviendas de alquiler en la CAPV y Nafarroa respectivamente, con lo cual no estaríamos frente al problema actual. Queda claro que la resolución del problema no reside más que en la voluntad política.

Si consideramos que el derecho a la vivienda es un derecho social inealineable, como la educación o la sanidad, un derecho constitucional, hay que enfocarlo como prioritario, y la forma de que esta generación y las futuras puedan tener este derecho, es crear infraestructura pública en materia de vivienda, no seguir subvencionando la propiedad privada

9 No existen medidas efectivas para sacar al mercado las viviendas vacías. Es cierto que las Diputaciones tienen las competencias en fiscalidad, y en marcar las orquillas del IBI y otros impuestos locales, pero los ayuntamientos disponen de potestades que les otorga la Ley de Haciendas Locales y otras competencias que podrían sacar las viviendas vacías al mercado, pero no suelen usarlos porque los interpretan como coercitivos ante el libre uso de la propiedad privada, y se guían por un cálculo electoralista y de intereses de clase.

10 En la adjudicación de viviendas se consolida por ley el sistema de sorteo puro. En la CAPV no se determina ningún tipo de baremación en función de las necesidades de cada unidad convivencial a la hora de ordenar las listas, que si lo hace Nafarroa. Así sucede que optan a la misma vivienda personas con ingresos de 30.000€ sin cargas familiares y aquellas que perciben 9.000€ con cargas familiares.

11 Por ultimo conviene señalar que se habla de viviendas como un todo homogeneo sin señalar la gran diferencia existente tanto en espacio habitable como en el numero de ocupantes por vivienda.

Según datos de 2004 del Ministerio de Vivienda español, la superficie media de las viviendas libres en Araba es de 110 m², en Bizkaia de 100 m², en Gipuzkoa de 107 m² y en Nafarroa Garaia de 130 m². Pero las medias muchas veces distorsionan la realidad y esta es una de ellas ya que si analizamos lo que se esconde detrás de las mismas nos daremos cuenta de que la distribución espacial del actual parque de viviendas es igual de injusta que el sistema económico que la reproduce.

Según estos datos en Araba la vivienda más pequeña tiene 30 m² y la más amplia 696. en Bizkaia la vivienda más menuda tiene 26 m² y la más grande 820. En Gipuzkoa la vivienda mínima es de 27 m² y la máxima de 920. Y finalmente en Nafarroa Garaia la vivienda más pequeña es algo más amplia que en los anteriores herrialdes pero la vivienda máxima es igual de amplia...

Superficies medias de las vivienda libres en 2004 (m²)

	Superficie	Superficie	Vivienda más	Vivienda más

25 El coste medio estimado de la vivienda tipo de alquiler social es de 93.138€.

	media	mediana	pequeña	amplia
Araba	110	98	30	696
Bizkaia	100	90	26	820
Gipuzkoa	107	92	27	920
Nafarroa Garaia	130	109	42	914

Fuente: Ministerio de Vivienda español

Es injusto que haya viviendas vacías, injusto es también que algunas personas tengan dos o más viviendas, pero también es injusto que haya viviendas de 800 o más metros cuadrados mientras a miles de personas se les niega sistemáticamente su derecho a vivir en una vivienda digna.

Esta es la realidad en cuanto al parque de vivienda libre pero las superficies medias de las VPO tampoco parecen que sean las más idóneas: en Araba la superficie media es de 100 m², en Bizkaia de 104 m², en Gipuzkoa de 102 m² y en Nafarroa Garaia de 88 m². Si analizamos los datos de las VPO más pequeñas y más amplias nos daremos cuenta que por lo general las VPO que se construyen son muy amplias. Este dato en sí no sería malo si en esas VPO tan amplias vivieran 4 o 5 persona pero por lo general la realidad no es esa: es muy común, por lo menos en Nafarroa Garaia, que adjudiquen una VPO de 90 o 100 m² a una sola persona o como mucho a dos.

Superficies medias de las Viviendas de Protección Oficial en 2004 (m²)

	Superficie media	Superficie mediana	Vivienda más pequeña	Vivienda más amplia
Araba	100	106	70	119
Bizkaia	104	109	69	122
Gipuzkoa	102	103	84	123
Nafarroa Garaia	88	91	51	108

Fuente: Ministerio de Vivienda español

ALTERNATIVAS AL PROBLEMA ACTUAL DE VIVIENDA

Desde un análisis social progresista hay que analizar el problema actual de la vivienda como un problema más amplio de descohesión social. No se puede hablar de convergencia económica, entre distintos grupos de edad, género, o espacios geográficos, sin hablar de convergencia social, en la cual es clave una convergencia real en términos de accesibilidad al uso de una vivienda, no tiene porque ser en propiedad, pero esta accesibilidad debe de quedar integrada en políticas más amplias cuyo objetivo final sea el de la interacción del tejido social en contra del individualismo.

en base a esto

El acceso al uso y disfrute de una vivienda es uno de los problemas más importantes de la población. Junto a la falta de seguridad en tener unos ingresos dignos, a la ausencia de servicios sociales y de cauces para ejercer la participación social activa, la imposibilidad de acceder al uso y disfrute de una vivienda se ha convertido en uno de los factores que está precarizando las condiciones vitales de una parte importante de la población. Ese recorte de derechos sociales está creando precariedad e inseguridad siendo necesaria una garantía real de estos derechos para hacer frente a la tendencia creciente de empobrecimiento y

riesgo de exclusión social. En este sentido, en el caso de la vivienda, planteamos como básicos los siguientes puntos:

1. Se nos debe garantizar el derecho al uso de una vivienda
La comunidad tiene que garantizar el derecho. Para esto hay que impulsar otra organización que supere la contradicción entre propiedad privada y derechos sociales fundamentales. El derecho social está por encima de la propiedad privada. Por lo tanto, mientras no se respeta el derecho a la vivienda, la okupacion es legítima.

2. Uso de la vivienda vacía
Hoy en día se construyen miles de viviendas, muchas de ellas como segunda residencia o elemento de inversión especulativa. Hay que contener esa construcción fundamentada en la acumulación y hacer uso de las viviendas vacías. En este sentido hay que:
   a) Despenalizar la ocupación
   b) Establecer un impuesto o canon especial a las viviendas que no sean residencia habitual y no estén alquiladas.
   c) Establecer normas y poner en práctica la expropiación del derecho al uso de la vivienda vacía.

3. Desarrollar el alquiler público
Haciendo uso de la vivienda vacía, rehabilitando la vivienda antigua, y si hay necesidad construyendo nuevas para generar un parque público de viviendas en alquiler. Ese parque debe estar en manos de la comunidad, y debe de ser usado en base a las necesidades de la misma.

4. Límites a los precios de los alquileres
Mientras nuestro modo de vida sea precario, no podemos hacer frente a los alquileres del mercado. Y siendo la vivienda una necesidad básica, hay que establecer límites a los intereses privados, ya que no se puede hacer riqueza a costa de las necesidades básicas. Los alquileres deben de tener el límite dependiendo de los ingresos de cada persona inquilina. En ningún caso se optará por iniciativas como las de Bizigune, que aunque establecen límites a los alquileres, a los dueños de los inmuebles les garantizan precios casi de mercado. No se puede permitir que con absoluto descaro se dé este trasvase de dinero público a manos privadas.

5. Gestión social de la vivienda
La vivienda tiene que tener gestión pública. Que sea público no significa que tiene que ser del estado o de las instituciones; significa que tiene que ser comunitario. Los ciudadanos tenemos que organizarlo y tomar parte activa en la gestión. Sólo así se conseguirá que sea público, y que se desarrollen los proyectos y necesidades comunitarias.

6 La vivienda es un derecho social, por tanto debe quedar fuera de la lógica del mercado.
La política de las instituciones debe dar un giro radical y enfocarse al interés social y no a favorecer intereses privados y especulativos. Lo que significa que todos los fondos públicos a vivienda deben destinarse a dotaciones publicas de uso social (alquiler social)

7 Es necesario que se considere la vivienda como de interés publico prioritario y por tanto aumentar la dotación presupuestaria de las diferentes administraciones en materia de vivienda, en función de las necesidades reales.

8 La gestión del suelo debe estar regulada por leyes que aseguren el empleo del mismo en función del interés social e impida actitudes especulativas incluso de los propios Ayuntamientos, que habitualmente lo emplean como vía de financiación.

9 Las cajas de ahorros, dado su carácter social, deben de reformular su Obra Social e invertirla en solucionar el problema de la vivienda y no lucrarse aprovechándose de la desprotección que sufre este derecho.

Entre otras tareas a Euskal Herria le aguarda el desarrollo de una nueva economía política del territorio, fertilizada en la práctica de un pensamiento crítico sobre el poder. También el reto de una comprensión radical del habitar, desvelando el carácter artificial de nuestra habitualidad cotidiana, en el sentido de descubrir que nuestra entera existencia está condicionada por un estrato espacio-temporal que en algún momento fue construido para, a su vez, construirnos a nosotros; ese descubrimiento es esplendoroso pues nos revela que las cosas, nosotros mismos, podríamos ser de otra manera y que por lo tanto también podemos decidir qué territorio, qué modo de vida queremos, en definitiva nuestro verdadero autogobierno.